



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como  
garantía del sistema registral peruano

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

Henry Jacobo Palomino Mendoza

**ASESOR:**

Dr. Daniel Eduardo Urquiza Maggia

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil - Registral

LIMA– PERÚ

2017

## **Página del jurado**

---

**Dr. Guisseppi Paul, Morales Cauti**  
Presidente

---

**Dr. Daniel Eduardo, Urquizo Maggia**  
Secretario

---

**Mg. Ricardo Moscoso, Cuaresma**  
Vocal

### **Dedicatoria**

*Con todo mi cariño y amor a María Asunción Achulla Peceros, por ser ese angelito que ahora desde el cielo ilumina mi camino, por tanto, amor brindado y que por siempre será mi Mama María.*

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios, a la Universidad por ser parte de este proyecto así como a los docentes, así como a mi asesor que fueron pieza fundamental para la realización de la presente investigación, por su apoyo constante, ya que sin ellos nada de esto sería posible, también a todas esas personas que de alguna u otra manera, contribuyeron a este proyecto que hoy en día se ve reflejado en una realidad.

## **Declaratoria de Autenticidad**

Yo, Henry Jacobo Palomino Mendoza con DNI N° 45246007, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total si parcialmente.
3. La tesis no ha sido plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseadas, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificar fraude, plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencia que de mi accionar deviene, someténdome a las disposiciones contenido en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

**Lima, julio de 2017**

.....  
Henry Jacobo Palomino Mendoza  
DNI N° 45246007

## **Presentación**

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a las normas establecidas en el Reglamento de Grados y títulos de la Universidad César Vallejo para optar el grado de Abogado, presento el trabajo de investigación denominado: **La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano.**

Esta tesis tuvo como finalidad determinar en qué medida la no oponibilidad del bien inmueble adquirido en base al registro podría afectar a la eficacia del sistema registral peruano.

La presente investigación está dividida en siete capítulos: En el capítulo I se expone la introducción donde va inserto la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, así como la formulación del problema, justificación del estudio, objetivos y supuestos jurídicos. En el capítulo II se plantea todo lo referente al método, el cual contiene el tipo, diseño de investigación, caracterización de sujetos, técnicas e instrumentos de recolección de datos, método de análisis de datos, así como tratamiento de la información y aspectos éticos. En el capítulo III se expone los resultados de la investigación. En el capítulo IV se planteó la discusión de la investigación. En el capítulo V se plantea las conclusiones de la tesis. En el capítulo VI se manifiesta las recomendaciones y por último en el capítulo VII se manifiesta las referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado espero que este trabajo de investigación sea evaluado y merezca su aprobación.

**El autor**

## ÍNDICE

	<b>Página</b>
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	X
<b>I. INTRODUCCION</b>	11
Aproximación temática	12
Trabajos previos	14
Teorías relacionadas al tema	17
Formulación del problema	48
Justificación del estudio	50
Objetivos	51
Supuestos jurídicos	51
<b>II. METODO</b>	53
2.1. Tipo de investigación	54
2.2. Diseño de investigación	54
2.3. Caracterización de sujetos	55
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos y validez	57

2.5. Método de análisis de datos	58
2.6. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	60
2.7. Aspectos éticos	60
<b>III. RESULTADOS</b>	<b>61</b>
3.1. Descripción de resultados de la técnica entrevista	62
3.2. Descripción de resultados de la técnica análisis normativo	73
3.3. Descripción de resultados de la técnica legislación comparada	75
<b>IV. DISCUSIONES</b>	<b>79</b>
<b>V. CONCLUSIONES</b>	<b>84</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	<b>86</b>
<b>VII. REFERENCIA BIBLIOGRAFICA</b>	<b>88</b>
 <b>ANEXOS</b>	
<b>Anexo 01:</b> Matriz de consistencia	94
<b>Anexo 02:</b> Ficha de validación del instrumento	96
<b>Anexo 03:</b> Guía de entrevista	100
<b>Anexo 04:</b> Entrevista 01	104
<b>Anexo 05:</b> Entrevista 02	108
<b>Anexo 06:</b> Entrevista 03	112
<b>Anexo 07:</b> Entrevista 04	116
<b>Anexo 08:</b> Entrevista 05	120
<b>Anexo 09:</b> Entrevista 06	124
<b>Anexo 10:</b> Entrevista 07	138
<b>Anexo 11:</b> Entrevista 08	132



## RESUMEN

La siguiente investigación tuvo como objetivo determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano para que de esta forma prevalezca la propiedad que se adquiere confiando en la exactitud que otorga los registros públicos.

Por lo cual, se recurrió al enfoque cualitativo, con tipo de investigación básica, el cual tuvo como diseño a la Teoría Fundamentada y el Estudio de Casos. A fin de poder alcanzar los objetivos planteados, se ha visto pertinente aplicar la técnica de la entrevista a especialistas del tema a tratar, análisis documental, así como análisis normativo y análisis de legislación comparada, los mismo que fueron destinados a la comprobación de los supuestos jurídicos consignados en base a los problemas que se plantearon, lo cual dio inicio al desarrollo de la presente investigación.

En consecuencia, se llegó a la conclusión de que el oponer el derecho de propiedad que se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo mismo facilita su transmisión cumpliendo su función que es la de publicitar los actos o derecho de las personas.

**Palabras clave:** Propiedad, Registros Públicos, Buena Fe, Derechos, Publicidad.

## **ABSTRACT**

This thesis is about the opposability of the property acquired under the good faith registration, which what is looking for determined in what way the non oponibility of the property acquired in base of the registry could affect the record of the register system. For this, we had to appeal to lawyer who have specialty on the topic for their job in this professions, they try to take this problem every day, and it is a hard and interesting topic.

Therefore, in order to have a conclusion in a good gate, about the information that we need, we took an interview to different lawyers, with question to basic aspects, at the same time incisor for being a topic, a lot of discussion for some writers.

For this reason, and then of an exhaustive analyzes we could have the conclusion concordant to our general objective, that determined about if we don't make overtake what in register is, so, it can destroy what register want, that is to get legal security, denaturing the own function of the public registry. That insecurity can be detrimental for our society, and it can damage the traffic legal patrimonial, what it has to prevail.

**Key words:** Property, Public Registry, Good Faith, Right, Publicity.

## **I. INTRODUCCIÓN**

## Aproximación temática

El sistema registral mediante los registros públicos, es la entidad que debe garantizar la titularidad de la propiedad de un bien inmueble de un determinado sujeto, aunque tal como se ve en la realidad es un sistema que aún manifiesta ciertos problemas, en cuanto a su finalidad de otorgamiento de seguridad, ya que lo declarado puede ser algo distante con la realidad, causando cierto perjuicio a quien se vale de los que consta en el registro. Aunque ello no implique que si los sujetos no supieron de lo publicitado, no quiere decir que se vieron vulnerados y causado perjuicio por el desconocimiento, dado que lo expuesto por los Registros es Público, vale decir es de conocimiento general para la población.

Es así que el derecho del adquirente por titular registral es en consecuencia quien debe prevalecer ante un supuesto conflicto de intereses, ya que la publicidad registral dota de protección jurídica, y que va ligado a la oponibilidad *erga omnes* frente a terceros u otros adquirentes que se encuentren en la misma situación.

Esta protección jurídica, es en consecuencia lo que toda sociedad requiere, con la finalidad de vivir en estabilidad con lo que se adquiere, y desea proteger valiéndose del apoyo que otorga el Estado.

De tal manera, la compra venta es la manifestación de voluntad de celebrar un negocio jurídico de carácter patrimonial, con otro u otros sujetos, por lo cual desde ese instante la propiedad es transferida al comprador teniendo en cuenta nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad, pero concerniente a terceros ella no la ha sido todavía, aun pagándose su precio en dinero.

Por lo tanto, ese contrato solo surte efectos entre el comprador y el vendedor, el cual pudo ser celebrado a través de un documento privado, en ese sentido el comprador no cuenta con un documento idóneo para decirse propietario ante la interferencia o ataque de terceros, puesto que lo mismo solo podrá ser

resguardado ante un documento público, y su inscripción posterior, la cual la venta del bien inmueble quedará perfeccionada, la misma que brinda gran certeza de publicidad.

Por tal, el adquirente que a través de la onerosidad adquirió algún derecho que por registros aparece con facultades para transmitirlo, debe conservar su adquisición apenas inscriba su derecho, en tanto, esa buena fe protege al tercero ya que esta se presume cierta, mientras no se pruebe que desconocía la inexactitud del registro.

El derecho de propiedad tiene implicancias dentro de los derechos reales así como dentro de los derechos no reales, por lo que la oponibilidad *erga omnes* y la oponibilidad registral constituyen medios de protección y de seguridad jurídica a los propietarios. De esa manera frente a una concurrencia de títulos o derechos, prevalecerá siempre el que inscribió primero, siempre y cuando la inscripción se haya realizado de buena fe.

Es así que, la oponibilidad establece una prelación del derecho inscrito frente al derecho no inscrito, indistintamente de la calidad del derecho, ya sea bien de naturaleza real o de naturaleza personal.

Sin embargo, la finalidad de la inscripción es salvaguardar a los terceros adquirentes que contraten de buena fe, a título oneroso y de lo que aparezca en registros, de tal manera que una vez inscrito su derecho, mantiene su adquisición; y es que el otorgante con esa capacidad registral para otorgar el derecho debe interpretarse por las facultades que este tiene en ese momento determinado.

Es así que el fundamento del principio de la fe pública registral se apoya en la necesidad de facilitar el tráfico patrimonial, el cual trata de proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en lo contenido en el registro, para ello, la ley es exacta y completa respecto a las inscripciones.

Además del tráfico patrimonial, también se debe reducir los costos de transacción y evitar en lo más mínimo, que se adquiriera la propiedad de un no propietario.

Por tal sentido, es que el procedimiento registral comenzara bajo la rogatoria, que no es otra cosa que la petición que se hace ante notario de elevar a escritura pública lo adquirido, conjugándose con el principio de titulación auténtica que tiene carácter protocolar, lo cual lo dota de seguridad.

### **Trabajos previos**

Una aproximación teórica referente al tema planteado, se llega a la determinación que se han encontrado trabajos vinculados en parte al problema de investigación o temas conexos a ello:

En cuanto a la revisión de tesis nacionales relacionados al tema de investigación tenemos a Aliaga (2012): En su tesis: *La desnaturalización de la finalidad del Registro de Propiedad Inmueble*, trabajo que se desarrolló en la Pontificia Universidad Católica del Perú para optar el grado de Abogado, mediante el cual, el citado tesista, tuvo que demostrar que el Registro de Propiedad Inmueble y en especial el Registro de Predios de la SUNARP, cumplen un rol trascendental en nuestro ordenamiento jurídico; el de la protección de los derechos transferidos en el intercambio, especialmente el derecho de propiedad. Siguió una metodología cuantitativa.. (p.54)

Se procedió a revisar también la tesis de Lino (2015), en su tesis denominada: *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. Trabajo que se desarrolló en la Universidad Privada Antenor Orrego, para optar el título profesional de abogado, llegó a las siguientes conclusiones: Todo acto o negocio jurídico documentado debe ser celebrado a través de una escritura pública para su validez y su eficacia; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre la

titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, consecuencias que contribuyen también a reforzar la seguridad jurídica del titular.

Las transferencias sobre bienes inmuebles se perfeccionan con su inscripción en el registro respectivo; es decir, necesitamos contar con un registro constitutivo, como sucede en el sistema registral alemán. (p. 115)

En cuanto a la revisión de tesis a nivel internacional tenemos por antecedente la de Fandos (2014), en sus tesis: *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: La base gráfica registral*, trabajo que se desarrolló en la Universidad de Valencia para optar el Título de Doctor, mediante la cual llegó a la conclusión de que el Registro de la Propiedad español es un registro de derechos, en el que lo que se hace constar en el folio registral, es decir, lo que se publica es el derecho real en sí mismo, una vez calificado registralmente. Una vez publicado, se le dota de importantes efectos jurídicos, los cuales han de alcanzar a todo el contenido del asiento registral, es decir, tanto al sujeto como al objeto y la causa del derecho real. (p. 87-88)

Como comentario podemos decir que el registro de propiedad español es un registro de derechos, por lo tanto, estos constan en el folio real, de tal manera que al publicarlo otorga importantes efectos jurídicos, que es la de conocimiento a los demás sobre los derechos inscritos.

Asimismo, Astudillo (2009), en su tesis: *Derecho registral de bienes: Principios, evolución e importancia*. Trabajo desarrollado en la Universidad del Azuay de Ecuador, para optar por el grado de Doctor, tuvo por objeto la búsqueda de la seguridad del tráfico de sus bienes, contribuyendo a la disminución de conflictos en el tráfico de estos.

Concluye que los efectos de la seguridad o protección jurídica registral no solamente operan en el momento de la adquisición del bien sin gravamen, en el caso de bienes muebles o inmuebles, sino que se mantiene en el tiempo y

sobrepasa el campo del derecho, pues los usuarios de los servicios registrales no solo buscan en el registro la constitución de su derecho, sino también buscan seguridad al momento de adquirir determinado bien, lo cual tiene repercusión en ámbitos como el económico.

Considerando, asimismo, a Gutiérrez (2010), en su tesis denominada: *El derecho registral y los principales registros en Guatemala*. Trabajo desarrollado en la Universidad San Carlos de Guatemala, para optar el título de Abogada y Notaria, concluye que los registros se han automatizado debido a la creciente demanda de la tecnología para hacer más rápido y eficaz el proceso registral al momento de ser utilizado por personas individuales o jurídicas, que necesiten utilizar esas instituciones. (pág. 74)

Otro estudio de interés es Arguedas & Piedra (2014), denominado: *La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes)*. Costa Rica, que tuvo por objetivo analizar los cambios de la realización e implementación del Sistema del Registro Inmobiliario, así como sus institutos, a partir de las 6 declaraciones provenientes del Congreso realizado en Australia por la Federación Internacional Agrimensores (conocido como Catastro 2014), así como del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes del 2004 sobre el desarrollo de políticas de información en las Américas). (pág. 47)

Por lo tanto, tales investigaciones tienen gran significado en el presente trabajo puesto que ayudaron como mecanismo de orientación para poder realizar la investigación sobre la oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano, puesto que es un tema novedoso, relevante y de gran envergadura en nuestro país.



## **Teorías relacionadas al tema**

Se procederá a desarrollar el marco teórico referencial, puesto que existen dos derechos de diferente naturaleza que se vienen contraponiendo, haciendo que prevalezca el derecho real sobre el derecho registral, el desarrollo de estos conceptos permitirá comprender lo que es la propiedad inmueble y su importancia de encontrarse debidamente inscrito en su registro respectivo.

Por lo mismo, es necesario que se refuerce el curso de Derecho Registral en el área de especialización, para que los estudiantes puedan entender sobre la importancia de los registros, debido a la creciente demanda y transacciones inmobiliarias de hoy en día, que se tienen que estudiar siendo que en la mayoría de países alrededor del planeta, están adoptando en el registro esa medida de protección de sus derechos.

De esta manera, se puede entender que por la propia naturaleza del ser humano, es que surge una necesidad de establecerse en un lugar determinado, por lo que va adquiriendo toda clase de bienes que le sea útil para su existencia, de manera que seguirá adquiriendo bienes, mientras transcurra el tiempo y se origine nuevas necesidades, aunado a ello, cuando la persona tenga mejores posibilidades no solo en el ámbito económico sino también jurídico.

Dentro del derecho civil de carácter patrimonial, del cual tiene mayor relevancia no solo jurídica, económico sino también social, es el derecho de propiedad, en la medida que se desarrolla debido al incremento del tráfico inmobiliario, y en medida que existe una población emigrante del campo a la ciudad, hace que exista gran cantidad de zonas rural no registrada.

La propiedad es una posesión determinada por el tiempo, lo cual es el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas, la cual se sustenta en el poder fáctico de preeminencia sobre ellas, en debida cuenta porque no existe mejor título que el tiempo.

Si nos remontamos al derecho romano, en caso de bienes muebles bastaba con solo la *traditio* para hacerse propietario de un bien mueble, en el caso de bienes inmuebles, se tenía al nuevo acreedor como efecto de demostrar que era el nuevo propietario, el tener que dar vueltas en su nueva propiedad, no sin gritar propiedad.

De otro modo, la doctrina señala que la propiedad es el poder del cual hace que el titular goce a través de la posesión un bien inmueble, por tal, la finalidad del propietario es tener una posesión plena de su propiedad, por lo cual se considera que la posesión es el elemento estrella de la propiedad, ya que está a través del tiempo lo convierte en propietario.

“La prescripción adquisitiva de dominio es una institución que opera en base a varios elementos, pero de los cuales uno de ellos es la estrella, y ese es el elemento subyacente, posesión, por lo tanto, aquella opera al margen de los títulos; la validez o invalidez de estos en nada afecta la operativización de la institución, solo adquiere relevancia el título en la medida que es útil para acortar el plazo prescriptorio”. (Sacco, 2000, p. 8-9).

Se cree erróneamente por algunos autores, que la posesión para configurarse como tal, debe ser reconocida por el ordenamiento, idea que va contrario con la posesión, puesto que la posesión es un hecho, mas no un derecho siguiendo la tendencia del jurista alemán Savigny el cual se contrapone a Ihering que si afirmaba esto último.

Es así que, poseedor es el propietario que tiene un objeto bajo su poder, así como un arrendatario que tiene el dominio de una cosa ajena en virtud de un contrato, del cual este obliga a devolverlo después de un tiempo determinado al verdadero dueño.

Conforme al artículo 950 del Código Civil Peruano, sostiene que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica

y publica como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y existiera buena fe.

Se requiere de una posesión continua, puesto que esta no debe ser interrumpida para los fines que se persigue, pacífica dado que no puede ser ejercida mediante la violencia y debe ser pública ya que debe ser cognoscible por los demás que se está poseyendo el bien con todas estas características, a efectos que se declare propietario.

Otros Códigos Civiles hacen mención a la prescripción como un modo de adquirir o liberarse por transcurso de un espacio de tiempo en las condiciones determinadas por la ley, conforme al artículo 2218 del Código Civil francés.

La prescripción como modo originario de adquirir, es el derecho por el cual aquel que posee un bien inmueble, adquiere la propiedad por la permanencia de su posesión, tiempo del cual es fijado por la norma, tal como lo ha establecido el artículo 3948 del Código Civil argentino, supuesto muy parecido a la nuestra, en razón de similitudes de los códigos civiles de gran parte de Latinoamérica.

El derecho de propiedad es un derecho constitucional, la cual su transmisión fomenta al incremento de la riqueza, lo cual genera mayores dividendos al estado, de lo cual como bien sabemos, deja el fomento de generación de la riqueza a la inversión privada, por tal, siendo esta una forma de generación de riqueza meceré ser amparada por el Estado.

Se cumple con la prescripción adquisitiva prevista en el Código Civil, la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva:

Es menester que el tiempo en la vida sirve para sanar heridas y rencillas, como por ejemplo la muerte de un ser querido; de esta manera en el derecho, el tiempo funciona como un medio sanador que permite la pérdida o adquisición de derechos.

En razón a ello, se establece que en el derecho el tiempo modifica las situaciones jurídicas, forma esos cambios, las torna en nuevas realidades cambiando la forma jurídica de ciertos sujetos, por lo que ha algunos los vuelve nuevos propietarios, así como a otros extingue su realidad, perdiendo ciertos derechos causados por una inactividad subjetiva enmarcada en el descuido.

Es así que, como instituciones jurídicas que desarrollan al tiempo como medio sanador, se encuentran la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva de la propiedad.

La prescripción adquisitiva convierte al poseedor en propietario, por los supuestos mencionados, de tal manera juega un rol diferente y es que ese transcurso de tiempo, con la falta de ejercicio de un derecho da paso a la extinción de un derecho configurándose de tal manera la extinción del derecho real del que era propietario. El cual tiene un derecho vigente pero que por el transcurso del tiempo, se encuentra imposibilitado de hacerlo efectivo.

Así pues, tal pretensión no podría ser discutida sobre el fondo en el Poder Judicial, si hubieran transcurrido el tiempo necesario (más de 10 años) conforme al artículo 2001 del código sustantivo. En realidad, desde el ámbito procesal, la prescripción extintiva no extingue la acción porque esta última debe ser entendida como el derecho público, subjetivo y autónomo que siempre permitirá invocar la actuación de los órganos jurisdiccionales con relación a un caso concreto, independientemente de que su pretensión sea amparada o no.

De tal forma, que la prescripción extintiva, valga la redundancia, extingue el derecho de dirigir una pretensión, puesto que pierde la propiedad, por descuido, negligencia o descuido. Es así, que el derecho bajo esta figura jurídica, busca proteger a aquel que explotó el bien, la misma que al poseer y explotar genera riqueza al Estado, por lo que se podría decir que premia a este y castiga a aquel que dejó abandonado su propiedad existiendo gran cantidad de la población luchando cada día por un lugar donde vivir.

Es así que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, puesto que no se requiera que nadie la transmita, sino que es un derecho ganado por el solo transcurso del tiempo, un apremio por la explotación del bien, la misma que para darle mayor seguridad debe inscribir ante el registro, bajo las formalidades que se requiere y naturaleza del bien.

La prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva son consideradas por nuestro Código como instituciones autónomas, en la doctrina predomina el criterio de que han de ser estudiadas por separado, por la profunda diferencia que las separa.

Al respecto, se sostiene que las diferencias entre estas dos instituciones son:

“La usucapión que se refiere exclusivamente al dominio y a los derecho reales, mientras que la prescripción extintiva afecta a toda clase de derechos, la prescripción tiene en cuenta la inactividad del titular del derecho, mientras la usucapión exige una conducta positiva del beneficiario, que es continua y no interrumpida posesión, la prescripción extintiva es causa de una extinción de los derechos o de las acciones que los protegen y la usucapión, en cambio consolidar la posición del poseedor y le convierte en titular del derecho”. (Diez-Picazo, p. 274)

“Como existen diferencias que hacen que en la doctrina se estudien estas instituciones por separado, también existen similitudes, como son el juego del tiempo y el dato de la inactividad de un titular que pierde su condición de tal, así como un deudor que no cobra, el de dueño de la finca que no la reclama”. (De La Cruz & otros, p. 189).

Una forma derivada de adquirir la propiedad, es mediante una transferencia, bien puede ser a título gratuito o a título oneroso, esta última comprende un contrato de compra venta entre dos o más sujetos.

Siendo nuestro sistema de transferencia de propiedad netamente consensual, basta la sola obligación de enajenar para hacer propietario al acreedor, pero esto no resulta idóneo, dada nuestra realidad, y las múltiples estafas al contratar con un no propietario, situación que deja en gran vulnerabilidad si no se contrata teniendo como prueba y garantía una labor registral, que va ligada con la notarial ya que esta última dota de garantía a este tipo de operaciones.

Por lo mismo, la idea del registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo, razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataques de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, para efectos de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio o por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas.

Esta propuesta fundamental nace en el ámbito de los inmuebles, pero rápidamente se amplía a otros órdenes patrimoniales, en los que también se necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas jurídicas.

En efecto, la importancia del derecho registral es en otorgar publicidad de ciertos actos o negocios que en este se inscriban, los mismo que son relevantes para la vida misma de la relación entre privados aunque sea esta una entidad pública. De ahí parte, que debe ser catalogada en el ámbito del derecho privado, en razón que, se trata de situación de la vida civil, no por tal está inmerso en nuestro Código Civil, que regula situaciones propias de cualquier sujeto, como adquirir un inmueble, la creación de una sociedad o el otorgamiento de un acto, entre otros.

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad.

Por lo tanto, se entiende por Derecho Registral al conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado ya sea como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas, con los fines de certeza y protección.

Por ello, la buena teoría es aquella que considera al Derecho registral como una parte del Derecho civil, orientada al estudio sistemático de la tutela de los derechos por medio del fenómeno publicitario. Prácticamente, todos los civilistas europeos tratan el sistema de publicidad dentro de la parte general del Derecho civil, y es claro que esta postura debe suscribirse, pues el Derecho registral es la publicidad de la vida "*inter privatos*" y no importa que a su alrededor aparezcan normas procesales o administrativas, cuya función es ayudar a la eficacia de la publicidad registral, por lo tanto, se encuentran en una relación de accesorio a principal. En consecuencia, para la ubicación de una disciplina debe atenderse al objeto esencial de la misma, sin distraerse en las cuestiones adjetivas.

El Código Civil peruano de 1984 sigue la tendencia divisoria entre un derecho registral sustantivo y uno formal. Así pues, la regulación que se hace en nuestro código es de carácter exclusivamente sustantiva, dejando para los reglamentos especiales el tratamiento del Derecho registral formal o adjetivo.

El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos, por lo que, la seguridad jurídica es una sola e incardinada al valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto

de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros en casos que fuese necesario.

El registro, para ser tal, se comprende de tres elementos esenciales:

Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.

Archivo público, que permite a cualquier sujeto interesado a conocer la información que contiene.

Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso por el ejemplo de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 C.C.), fe pública registral (art 2014 C.C.) y prioridad (art. 2016 C.C.).

Esta institución nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso, no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad. El núcleo de la publicidad es constituir un sistema de información pública, con determinadas garantías, que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial.

La publicidad es el acto de incorporación de ciertos derechos en un libro o título formal, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, con la finalidad de eliminar o limitar los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil. El elevado valor de inmuebles, y de algunos muebles, hace de esta manera necesaria una especial seguridad en su protección y circulación, para lo cual se utiliza el medio de la publicidad.

Es, de esa manera, que los objetos de la naturaleza no tienen finalidad, pues simplemente existen o no existen, y es que la ciencia ha descartado hace



siglos que la materia tenga ciertos fines. Por el contrario, el Derecho no está presente en la naturaleza, pues su creación proviene del ser humano, por lo tanto, se trata de una creación cultural que obviamente solo se justifica por razones utilitarias, por sus fines o función.

En tal contexto, las instituciones jurídicas como actos del hombre, sólo se justifican por su finalidad, por tanto, el análisis del registro exige distinguir dos planos:

Ser del registro, la publicidad es lo que tipifica el registro, su ser o esencia, puesto que esto lo individualiza. Mientras que la razón de ser del registro: El registro cumple una función específicamente de servir de prueba y conservación de los derechos, así como proteger a los terceros.

La publicidad registral se puede definir como el medio de divulgación, cuya finalidad está en hacer reconocible esas titularidades, situaciones jurídicas para tutelar derechos y la seguridad del tráfico. Publicidad muy distante de lo que es un edicto, dada su permanencia en el tiempo como servicio del Estado, tratándose de una función pública ejercida en interés de los particulares.

Las notas características de la publicidad del registro son, la institucional, pues la publicidad se lleva a cabo mediante una institución, entendida como conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas en forma racional bajo una dirección, para cumplir un fin determinado, y regulado por el derecho.

Así también, está la exteriorización continuada y organizada de ciertos hechos o datos, y en este sentido, es una forma de “publicación”. Sin embargo, no se puede confundir la publicidad del registro con otros tipos de publicación como son las notificaciones, los edictos o en forma aún más genérica, la información que producen los diarios, periódicos o revistas.

Téngase en cuenta que la publicidad es continuada, esto es que se produce de manera ininterrumpida o sistemática (publicación permanente), a diferencia de

lo que ocurre con las notificaciones o edictos, en donde la notoriedad del hecho comunicado es solamente esporádica.

Por otro lado, la publicidad es organizada, lo que implica que se trata de hechos notorios que son puestos en conocimiento por parte de una oficina pública, lo que hace una importante diferencia con las publicaciones de diarios y revistas.

La publicidad organizada se contrapone a la publicidad fáctica, cuyo prototipo es la posesión, en donde la notoriedad del hecho alcanza para realizar presunciones, ya que la mera posesión admite distintas interpretaciones y no da seguridad sobre las titularidades que recaen sobre los bienes, aunque ella puede en algún momento consumir una realidad cuando cumple determinados requisitos rigurosos.

Exteriorización de situaciones jurídicas concretas, esto es prerrogativas reconocidas por el ordenamiento a favor de personas determinadas. Por su parte, el objeto de la publicidad registral lo separa claramente de la ubicación de las normas jurídicas, por cuanto el primero se refiere al derecho subjetivo, mientras el segundo al derecho objetivo.

Uno de los fines del registro es la reconocibilidad social, de gran importancia ya que permite a que cualquier sujeto goce de esa posibilidad de conocimiento de los actos que se incorporan al registro, de tal manera, que no es necesario el conocimiento pleno de tales datos, ya que solo el interesado tiene la posibilidad de conocimiento de las partidas registrales con tal solo acercarse al registro.

Si el interesado en forma prudente conoció los datos del registro y por tal toma una determinación informada, estaría ayudando a cumplir la función del registro, en caso contrario no puede excusarse en la falta de información ya será descuido, negligencia o ignorancia, de la misma manera le afectan los datos inscritos. De esa manera, si el sujeto aduce no conocer los datos pero

estos le llegan a favorecer, tal negligencia no tendría importancia, dado cuenta que en el hecho es irrelevante en la incidencia del registro frente a terceros.

La doctrina alemana lo denomina “buena fe fortuita”. El artículo 2012 CC se refiere a una presunción plena de conocimiento, por tanto no admite pacto en contrario.

Es evidente, sin embargo, que una norma de estas características constituye realmente una ficción ¿Cómo se puede presumir el conocimiento de una información absolutamente inabarcable? En efecto, dicho concepto acarrea que los sujetos tienen a su favor el conocer la información registral, de tal manera que constituye una exteriorización continua y organizada acerca de las titularidades del registro que a su vez está al alcance del público. Máxime, si en el caso concreto, el interesado no llegase a conocer el dato inscrito, igual este le afectará, por lo que no puede excusar su ignorancia por la falta de conocimiento efectivo.

El núcleo de la publicidad es constituir una proclamación de verdad, solo relativa, de las distintas situaciones jurídicas, aunque cada ordenamiento jurídico regula en forma diversa los efectos de la publicidad, pero siempre bajo la misma premisa de que la inscripción produce efectos de garantía que no se tienen cuando aquella falta. De tal forma, consideración que requiere certeza acerca de la eficacia de los negocios jurídicos, puesto que si se realiza un negocio con un sujeto, deviene en factible que esta sea el dueño y que si hubiera alguna carga que pesara sobre el bien, sea la que efectivamente la que señala el vendedor.

El Estado considera que determinados hechos deben conocerse en forma pública, y para ello, organiza un mecanismo que facilita la acogida y ordenación de esa información, la misma que produce diversos efectos sustanciales, los que varían de uno a otro sistema.

Uno de estos sistemas, manifiesta que el contrato sería la única manera que produce una transferencia de propiedad, dándose de manera inmediata o también de manera mediata o diferida, ya que alude que el contrato es suficiente para producirse el efecto traslativo de la propiedad, de tal manera que bajo ese precepto no se requeriría algún acto que lo complemente.

No obstante, la seguridad jurídica objetiva se refiere en determinar que el derecho que conocemos protege nuestro interés de lo adquirido, en razón que concede tranquilidad psicológica que vendría a ser estrictamente el principal valor de la seguridad jurídica.

Para que podamos hablar de seguridad en nuestro ordenamiento jurídico, esa seguridad debe ir de la mano con la certeza y dicha certeza la otorga los registros públicos en relación a las titularidades de un bien inmueble. Por su parte, la doctrina refiere entre una seguridad jurídica estática y otra dinámica, ya que como se ha manifestado en diferentes ocasiones que el derecho debe defender al sujeto habitante en su relación con el objeto propia del derecho real, de los intempestivos o ataques de terceros que pretendan quebrar esa relación.

En su otra vertiente, la seguridad jurídica dinámica o también llamada de tráfico, busca proteger a terceros involucrados en la circulación de la riqueza, referencia última que proyecta dos vertientes, en un primer caso los acreedores del enajenante que contaban con el patrocinio de ese sujeto como garantía y de no ser soslayados por enajenaciones fraudulentas, así como la de los adquirientes que no deberán ser expuestos a infortunios como del que el bien que se les transmite se encuentra con algún gravamen o en el peor de los casos se encuentre embargado.

“La seguridad jurídica tiene a la publicidad como uno de los instrumentos que garantiza su eficacia a través del efecto erga omnes. La cognoscibilidad general es un elemento fundamental para la organización del sistema de oponibilidades en el derecho”. (Amorós, 1998, p. 27)

Es esta manera, diferente a la posesión que la publicidad registral se convierte en un mecanismo eficiente para oponer derechos, de tal manera, que no se puede considerar a esta como la última fase de la publicidad, dado el rol preponderante del registro en nuestros días.

El inscribir un bien inmueble, darle la naturaleza registral, permite informarnos sobre la situación jurídica del bien inmueble inscrito, así como también permite a terceros, a través de su efecto *erga omnes*, que se llegue a respetar nuestro derecho de propiedad.

Al respecto, “El principio hipotecario del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a *non domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos de la ley”. (Manzano & Solano, 1992, p.57)

Dicho principio resulta complementario al principio de legitimación, debido a que protege al tercero basado en la información que le proporciona el registro, información esta última que se presume exacta y veraz.

Nuestro sistema registral no solo es causalista, sino también es declarativo, por tal, no es obligatoria la inscripción de la propiedad inmueble una vez adquirida, más aun si nuestro sistema de transferencia de propiedad es consensual, es decir la sola obligación de enajenar me hace propietario del bien. Es así que la buena fe se contempla de manera de quien contrate ante aquel que figure en registros con facultades para transmitirlo, prevalecerá en su adquisición así se anule, rescinda o resuelva el de su otorgante, por causa que no consten en los registros.

“Nadie se atrevía a adquirir un inmueble con la única garantía personal del transmitente, ya que las posibles cargas ocultas o tacitas y la insuficiente garantía dominical convertían la adquisición en una peligrosa aventura cuyo final muy bien podría ser el verse despojado de lo onerosamente adquirido o en el mejor de los casos envuelto en un largo y costoso pleito judicial”. (La Rica Marticonera, 1982, p. 13)

Al respecto, la Comisión reformadora del Código Civil ha propuesto la modificación del Principio de Fe Pública Registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Sustantivo. En el cual refiere “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

A su vez, este artículo ha sido modificado en la vertiente que, para configurarse la fe pública registral, el acreedor tiene que revisar también los títulos archivados, fundamento que no compartimos, puesto que una de las finalidades del registro es permitir la circulación de riqueza a través de la simplicidad, acorde a la información que se puede llegar a obtener. Es así que revisar los títulos archivados, lo único que haría sería entorpecer las transferencias inmobiliarias, por lo que estaríamos obligados a revisar título tras título del historial de transferencias de los sujetos cuyo derecho aparece inscrito.

Si bien el Código Civil no regula el conflicto acerca de quién debe prevalecer, si el adquirente por prescripción y la persona que adquiere mediante el titular registral, y por lo mismo registra su adquisición, quien debe ser amparado es ante quien adquirió el bien inmueble mediante información de registro, por el efecto de oponibilidad, sacrificándose de esa manera el derecho de aquel que si bien lo tenía ganado, su negligencia al no inscribir su derecho lo volvió vulnerando, haciéndole perder la propiedad.

En sede judicial el tema ha sido abordado desde diferentes perspectivas, puesto que en un primer caso como en la Casación N° 2185-2008 Lima, publicada en El Peruano el 02-02-2009, Servicios de parques de Lima – SERPAR Lima había adquirido un inmueble de quien figuraba con derecho inscrito. Resultando que, Héctor Cipriano había adquirido el mismo inmueble por prescripción. Su derecho había sido declarado judicialmente pero no había inscrito su adquisición. En este contexto, SERPAR Lima demandó a Héctor Cipriano para que se declarara su mejor derecho de propiedad.

La Corte Suprema le dio la razón a SERPAR ya que este sostuvo que se trataba de un supuesto de oponibilidad entre dos derechos reales, por lo que la solución la daba el primer párrafo del artículo 2022 del Código Civil que establece que prevalece el derecho que se inscribe primero.

Además, señalo que el principio de fe pública registral, recogido en el artículo 2014 del Código Civil, igualmente amparaba a SERPAR Lima.

En otro caso, Casación 750-2008 Cajamarca, publicada en El Peruano el 30-11-2010, Mariana del Carmen Castro Jáuregui de Camacho y Vidal Camacho Trujillo propietarios registrales de un inmueble, donaron a la Municipalidad Provincial de Cajamarca. Manuel Abanto, poseedor del inmueble, estaba siguiendo un juicio para que se le declarara propietario por prescripción y había obtenido una sentencia favorable en primera Instancia (sentencia que luego sería confirmada por la Corte Superior).

De tal forma, habiéndose considerado dueño a Manuel Abanto demandó la nulidad de la donación sosteniendo que Mariana del Carmen Castro Jáuregui de Camacho Trujillo, no era dueño del bien inmueble que donaron.

Por tal, el juez de primera instancia declaró fundada la demanda, revocando la Corte Superior estableciendo que la sentencia en un proceso de prescripción adquisitiva tiene efectos constitutivos, en razón a ello, el demandante al momento de la donación no había adquirido aún la propiedad.

Es así que, la Corte Suprema tuvo un parecer distinto, ya que señala que la Sentencia en un proceso de prescripción es declarativa y que el efecto de la prescripción, se retrotrae al momento en que se inicia la posesión.

En razón a ello, al tratarse de un bien ajeno, de conformidad con el artículo 219, inciso 8 del Código Civil, declaro nulo la donación.

En apreciación del Dr. Francisco Avendaño sostiene que genera discusión el efecto retroactivo que se le otorga a la prescripción por parte de la Corte Suprema y la sanción de nulidad a la venta de un bien ajeno, de tal forma que

la Corte entiende que la venta de un bien ajeno; dado que el dueño era el poseedor que ya se había convertido en propietario por prescripción es nula.

En consecuencia a ello, la Corte Suprema no genera controversia sobre el derecho del adquirente mediante registro y la contraposición de derechos contradictorios, ya que esta el adquirente registral contra el adquirente por prescripción, manifestando que estamos al frente de una venta nula, en donde el propietario es el adquirente por prescripción.

Es pues, de esta manera dos posiciones adoptadas por la Corte Suprema en el conflicto entre el adquirente registral y el usucapiente, amparando en un caso al adquirente registral, mientras que en otro supuesto ampara al adquirente por prescripción.

### **Definición de Derecho Registral**

Para poder entrar de lleno al tema, definiremos lo que es el Derecho Registral, lo cual se afirma que “Es una disciplina constituida por una conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de publicidad jurídico legal y que produce determinados efectos jurídicos sustantivos en el Derecho Privado, tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad con la finalidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico de intereses económicos”. (Gonzales, p. 127, 2014)

Esto no hace otra cosa que prevalecer lo que consta en el registro por motivos de que su finalidad es publicitar los actos inscribibles, puesto que es de conocimiento a toda la ciudadanía en general, dando exactitud en las inscripciones respectivas como es de este caso los registros de propiedades inmuebles.

Debe diferenciarse la publicidad del registro con otro tipo de publicidad como son la información que ofrece un periódico, o en el caso de notificaciones judiciales, ya que estos son de manera temporal, en cuanto la publicación que se hace en los registros devienen en permanente.



Los principios y normas referidas regulan a la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, además de la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídico que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP).

Asimismo, regulan también los efectos de la publicidad registral formal directa e indirecta, del contenido de las partidas registrales y de los títulos que generaron su inscripción.

Es así, que uno de los principales fines del Derecho Registral, es brindar seguridad al tráfico jurídico y a los derechos, por lo que le otorga una seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan conforme a la información obtenida del registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral.

Por otro lado, respecto a las denominaciones del Derecho Registral ha tenido varias denominaciones, “En el transcurrir del tiempo, ya que las legislaciones del derecho comparado también se han pronunciado al respecto, por lo que en la doctrina no hay unanimidad sobre la terminología o una denominación exacta” (García, 2005, p. 39).

La doctrina española lo ha llamado “Derecho Hipotecario”, aunque para un sector de la doctrina alemana suele llamarse “Derecho Inmobiliario”, a diferencia de otros autores que lo denominan “Derecho del Registro de la Propiedad” o “Derecho Inmobiliario Registral”.

“El Derecho Inmobiliario Registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del registro de la propiedad inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas” (Roca, 1995, p. 1995).

### **Características del Derecho Registral**

El Derecho Registral tiene diferentes características:

Es un Derecho autónomo porque tiene sus propias normas, es decir, tiene su propia legislación, principios, además de las diferentes directivas que salieron respecto a un registro y/o por un reglamento.

### **Es un Derecho heterogéneo**

El Derecho Registral está conformado por normas de derecho público y derecho privado, las mismas regulan la organización registral administrativa como el procedimiento registral de la inscripción de un título. Dicha inscripción persigue el bien común preferido por los terceros que contratan con títulos registrables.

“El derecho hipotecario es un Derecho privado, pero con una serie de relaciones con el derecho público” (García, 2003, p 87).

Por su parte, Roca (1995, p. 277), señala que: “El Derecho inmobiliario registral persigue la seguridad de la propiedad inmueble y del tráfico jurídico sobre la misma, tanto en el aspecto adquisitivo como en el creditual.

En ese sentido, esta instancia de manera reiterada ha señalado que “El Registro es un mecanismo de seguridad que publicita con carácter *erga omnes*, derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles a terceros, con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación reduciendo sensiblemente los costos” (Resolución N° 231-2014-SUNARP).

### **Es un Derecho limitativo**

El Derecho Registral tiene como características la de ser limitativo, en virtud de que los derechos, actos inscribibles y demás derechos que por su naturaleza son inscribibles en el Sistema Nacional de los Registros Públicos se dan porque de manera expresa así lo señala una Ley. Por lo tanto, las inscripciones se realizan *numerus clausus*, en tanto que solo accederán a los registros públicos los actos o derechos que previamente están señalados en una Ley.

### **Es un Derecho formalista**

El Derecho Registral tiene como características el de ser formalista debido a que los documentos que dan mérito a su inscripción: Parte notarial, parte judicial y documentos administrativos deben cumplir con determinados requisitos formales. Asimismo, el procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos para la inscripción y/o denegatoria de un título que contiene el acto rogado.

### **Función del registro**

La función del registro es brindar seguridad jurídica, la cual se manifiesta en dos momentos que son la seguridad jurídica dinámica y la seguridad jurídica estática.

La seguridad jurídica dinámica consiste en brindar información a todas las personas en general que desean contratar con los titulares propietarios, así como también brindar la información sobre la vigencia de los apoderados, es decir, informa quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. En cuanto a la seguridad jurídica estática se entiende por esta a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.

### **La publicidad registral y su función**

“La publicidad registral es la divulgación jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro, por lo que dicha publicidad tiene como finalidad hacer cognoscible (posibilidad de conocer) determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y para la seguridad del tráfico jurídico” (Atilio, 1995, p. 6). Asimismo, esta publicidad legal es garantizada por el estado en virtud de que esta función debe ser ejercida en favor de los particulares.

La publicidad registral cumple doble función, una de ellas es la de proporcionar seguridad en el tráfico jurídico y la otra es la seguridad de los derechos subjetivos que se están publicitando en los registros públicos. Puesto de este modo que, para que la publicidad registral produzca sus efectos, es necesario

precisar los elementos de la relación jurídico material, por lo cual, la misma doctrina hipotecarista hace mención del principio de especialidad que guarda su valor tanto como definir en el principio de claridad o transparencia.

“La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general erga omnes y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicitada” (García, 2005, p. 39).

La publicidad registral “Es un requisito que, añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos, la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico” (Chico & Ortiz, 2000, p. 18).

Es, por lo tanto, la publicidad de pleno conocimiento, lo cual enviste de protección legal a quien adquiere valiéndose de la exactitud del registro, puesto que, siendo una herramienta del Estado a la ciudadanía, debe manifestar respaldo acerca de la protección y oponibilidad de lo que se encuentra debidamente registrado. Además, claro está de contribuir a la generación de riqueza por el tráfico jurídico económico que de esta emana.

### **Principios registrales**

En nuestro país el tráfico de bienes inmuebles ha crecido de manera suscitada, por lo que uno puede observar nuestras principales avenidas y se dará cuenta con los diferentes inmuebles construidos o en proceso de construcción, generando con ello un lógico crecimiento también en los Registros Públicos, en tanto dicha institución busca salvaguardar las adquisiciones y sobre todo, uno confía en la publicidad que brinda dicha institución.

En efecto, el adquirente tiene la confianza en que los asientos que se publicitan de los bienes inmuebles tengan la exactitud con la realidad extra registral, confianza sustentada a su vez en un conjunto de principios que

coadyuvan al cumplimiento de los fines que tiene el sistema registral, como dar seguridad jurídica al tráfico de bienes.

El sistema registral peruano ha acogido ciertos principios que manifiestan determinadas líneas, directrices al procedimiento registral, los cuales son un conjunto de reglas jurídicas y/o normas fundamentales, que guían y sirven de base al sistema registral peruano, y que pueden ser señalados por la misma Ley, lo que es decir, el Código Civil y demás normas como el Reglamento General de los Registros Públicos o puede extraerse de la interpretación sistemática de las diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico.

Nuestra legislación registral ha establecido los principios siguientes: principio de rogación, legalidad, titulación autentica, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, prioridad preferente, prioridad excluyente o impenetrabilidad, legitimación y buena fe pública registral.

Los principios hipotecarios en perspectiva son las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral.

Los principios registrales se encuentran consagrados en el Título I del Libro IX del Código Civil y en el Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP), así como también se establecen principios registrales en el Título Preliminar del Reglamento de Sociedades, además de otros Reglamentos Registrales especiales y otras normas donde también se consagran principios registrales.

Todo ello guarda concordancia, ya que, si comparamos los principios registrales que están señalados en el Código Civil y en las otras normas referidas, se podrá observar que en el Libro IX del Código Civil no se encuentra el Principio de Especialidad, pero que si explícitamente lo hace el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Es así, que resulta exigible la aplicación de los principios registrales en la calificación registral toda vez que el marco conceptual de los principios que son considerados como requisitos de inscripción, como por ejemplo los principios de legalidad, tracto sucesivo, especialidad, rogación, etc., deberán ser observados al momento de la inscripción de un acto y/o derecho, y sobre todo se debe tener en consideración al momento de calificar los principios que son considerados como efectos de la inscripción como son de la publicidad, legitimidad, prioridad preferente, etc.

“Los principios registrales se pueden manejar de diferentes maneras, tal es así que los autores alemanes nos hablan de principios sustantivos o materiales y principios adjetivos o de procedimiento, como reflejo, los primeros del Código Civil y los segundos de la ordenanza del Registro” (Roca, 2008, p. 100).

Los principios registrales que se refieren a los requisitos de inscripción son los siguientes: rogación, titulación autentica, tracto sucesivo, legalidad y especialidad.

García (2006, p. 27) “señala que dicha clasificación es una forma artificial de calificarlo, ya que los principios hipotecarios que pretenden ser organizados en aspectos formales y materiales se conciben ambos en la Ley Hipotecaria española, es decir, la Ley hipotecaria es, al mismo tiempo, una Ley de carácter materia y formal, por lo que no es posible hacer dicha distinción, toda vez que se trata de aspectos íntimamente enlazados y cuya separación puede llevar a erróneas interpretaciones”.

En tal sentido, para García (2006, p. 29) “Los principios hipotecarios deben ser clasificados atendiendo a la distinción de los que representan requisitos de la inscripción y los que significan efectos de la inscripción, cuya clasificación creemos que es la más aceptable para clasificar los principios registrales”.

Por lo tanto, en nuestro país los principios registrales que generan efectos ante la inscripción son los siguientes: legitimación, fe pública registral, prioridad preferente o de rango, prioridad excluyente, publicidad y oponibilidad.

### **Principio de Rogación**

El principio de rogatoria o de instancia consiste en materializar la presentación de un documento o título, la cual será calificado por el registrador para su respectiva inscripción. Además, el referido documento contiene un acto inscribible, el cual insta al registro para que califique. Asimismo, mediante este principio se establece que las inscripciones de los actos y contratos en el registro no se realizan de oficio, sino que requieren siempre de petición de parte interesada, es por tal motivo, que los actos y contratos se inscriben a instancia del interesado, en tanto que el procedimiento registral solo se iniciara a solicitud del interesado, nunca a instancia del registrador.

### **Principio de Titulación Auténtica**

El principio de titulación autentica manifiesta que las inscripciones se realizan mediante instrumentos públicos, y como excepción a la regla, también se puede establecer inscripciones en mérito de instrumentos privados; de lo cual debe existir alguna normal autorizante, por tal, podemos afirmar que se inscriben a base de documentos públicos (minuta) y solo por excepción a base de documento privados.

### **Principio de tracto sucesivo**

Por principio de tracto sucesivo, también llamado “principio de continuidad y/o tracto continuo”, nace de manera exclusiva para el registro de propiedad inmueble, de la cual establece la continuidad de las transmisiones dominiales, generando a su vez una cadena registral de sucesivos actos, derivativos entre sí. Asimismo, desencadena un historial jurídico de los inmuebles inmatriculados dentro de los sucesivos registrales.

Este principio nos informa que para inscribirse un título es necesario que el interesado, quien dispone del derecho a registrar, tenga inscrita su titularidad, por ejemplo, la segunda transferencia no puede inscribirse sin que esté inscrita la primera transferencia en el registro.

### **Principio de especialidad**

Por el principio de especialidad, también conocido como principio de determinación, busca que la publicidad de los actos y derechos inscritos en el registro, se efectúe de manera ordenada, completa y clara, a efectos que todos tengan pleno conocimiento no solo del acto o derecho inscrito, sino de sus alcances y extensión de estos.

Por tal, este principio nos informa que los elementos del acto inscrito deben encontrarse perfectamente determinados, como el titular registral o de los derechos constituidos sobre el bien, a efectos de una publicidad adecuada.

### **Principio de legalidad**

El principio de legalidad debe entenderse como todo el accionar del registrador público al momento de calificar y toda decisión de los tribunales registrales ha de ser el resultado de la aplicación de la Ley. Por tanto, es plena vigencia del ordenamiento jurídico en los operadores registrales, esto es, en los límites y en la forma prevista por la Ley. En razón a ello, en virtud de este principio la calificación registral es de carácter obligatorio para el registrador, la misma que debe realizarse acorde a Ley.

### **Principio de legitimación**

El principio de legitimación hace referencia a que el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido, es decir, establece una presunción relativa de exactitud del contenido del asiento registral, de tal manera que, le faculta al titular registral conforme a lo que señala el referido asiento; mientras no sea rectificado por la instancia registral o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.



### **Principio de publicidad**

El principio de publicidad es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso está bajo el control del registrador público, para generar determinados efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada en el registro respectivo. Asimismo, aquella divulgación está destinada a hacer cognoscible (posibilitar el conocimiento general) de determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico.

### **Principio de fe pública registral**

El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, (materia de la presente investigación) esta nos permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

### **Principio de prioridad**

El principio de prioridad preferente o prioridad de rango, es un principio por el cual el acto inscribible que ingrese primero al registro, se antepone con preferencia excluyente a los posteriores; por lo que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia que otorga el registro.

Toda vez que los derechos referidos están determinados por la fecha de su inscripción y a su vez la fecha de su inscripción se determina por el día, hora, minuto, segundo y fracción de segundo de presentado el título al registro. Además, inscrito el derecho se retrotraerá los efectos jurídicos de la inscripción hasta la fecha del asiento de presentación.

### **Principio de impenetrabilidad**

El principio de impenetrabilidad o principio de prioridad excluyente, hace mención de que no se puede inscribir un título con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aun así sea de fecha anterior, lo que quiere decir que la inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho.

De tal manera, que mejor se produciría el cierre registral, lo cual no es otra cosa que un título incompatible con otro ya inscrito y que desee inscribir, no tendrá acogida registral de ninguna manera

### **Principio de oponibilidad**

El principio de oponibilidad registral, hace referencia que ante una concurrencia de títulos o derechos, primara siempre que inscribió primero, siempre y cuando esa inscripción se haya realizado mediante la buena fe. En razón a ello, el principio de oponibilidad establece una prelación del derecho inscrito frente al derecho no inscrito,

Indistintamente de la calidad del derecho, ya sea este derecho de naturaleza real como la propiedad inscrita o de naturaleza personal como el embargo inscrito. Asimismo, en España el principio de oponibilidad se le denomina principio de inoponibilidad, la cual es regulada en sentido contrario al establecido en nuestro país.

### **Fundamento Dogmático**

Dentro de la perspectiva dogmática o conceptualista, existen diversas tesis que buscan explicar el principio de la fe pública registral.

Una primera gira alrededor de la idea de la “Legitimación Aparente”, por tal motivo, el transferente inscrito, aun así, se trate de un acto nulo, está legitimado para disponer a favor del tercero por el solo efecto de la inscripción, con lo cual el centro de protección, que debe concentrarse en el adquirente, se desplaza al transmitente.

Por el contrario, una segunda tesis sostiene que el sujeto con título nulo pero inscrito no cuenta con legitimación, en cuanto este no tiene el derecho, pero en forma excepcional y de darse los presupuestos legales, protege al tercero adquirente de buena fe, que es el único necesitado de auxilio por cuestiones de certeza y seguridad jurídica.

Se debe tener en claro que el poder de disposición se relaciona con la titularidad del derecho, por tal motivo, un estafador que vende un bien ajeno, no puede considerarse que tenga esa legitimación, pues en realidad la protección se dispensa exclusivamente al adquirente.

En ese sentido que “las adquisiciones a *non domino* son reglas excepcionales que protegen solo al adquirente, pero no al transmitente, ni le dan “legitimación aparente”, por lo que este sigue siendo un *non domino*. Contrariamente, desplaza lo que solo es una protección del adquirente a la posición jurídica del transmitente” (Pau, 2001, p. 329).

Por tal, la fe pública registral busca proteger la adquisición de un no propietario, pero del cual aparece en registros con facultad para transmitirlo por la misma que muchas veces la realidad registral no es lo mismo que la verdad material. En virtud a ello, el tercero mantendrá su adquisición aunque el transmitente no sea el titular del derecho, por efectos de nulidad, rescisión o resolución del título del enajenante.

Aun así, el derecho adquirido por el tercero es el mismo con el que ya contaba el transmitente, no uno diferente, pues el sistema jurídico no concede más facultades de las que el mismo sujeto pidió, es entonces que si el adquirente por contrato pretende el derecho que tenía su transmitente, pues recibirá idéntica prerrogativa.

El Derecho es coherencia, y también lo exige en sus destinatarios, por lo que es necesario que exista coincidencia entre la premisa y la conclusión, es más el artículo 2014 del C.C. establece como efecto que el tercero mantenga su adquisición, por lo tanto, se trata del mismo derecho del que gozaba el propietario original, y no de un nuevo derecho.

Desde una perspectiva funcional, la fe pública registral es una adquisición derivativa, no obstante, el tercero mantiene la adquisición de un derecho que no le pertenecía pues su título adolece de nulidad, rescisión o resolución, y

esto por cual, desde una perspectiva estructural la fe pública registral es una adquisición originaria.

La doctrina conceptualista, bajo tales premisas, se muestra confundida y discute con argumentos si la fe registral constituye adquisición derivativa u originaria, por lo que demuestra los graves límites de la visión dogmática del derecho.

### Sistema Nacional De Los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos

El Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se crea mediante la Ley N° 26366 del 16 de octubre de 1994, y su respectivo estatuto de la misma se promulgo por Decreto Supremo N° 04.95-JUS del 24 de febrero de 1995 mediante el cual se establece una nueva estructura a los registros con mayor seguridad jurídica.

Es de resaltar que: “A partir de la vigencia de la Ley N° 27755 del 14 de junio de 2002 que crea el Registro de Predios, integrante del Registro de la Propiedad Inmueble y en tanto que esta exigía coercitivamente que el directorio de la SUNARP emitiera todas las disposiciones reglamentarias en materia registral, técnica y administrativa que sean necesarias para la aplicación de la acotada Ley, es que se emite el reglamento de inscripciones del registro de predios mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN el 30 de Agosto de 2008” (Alarcón, 2012, p. 58).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es creado bajo la Ley N° 26366, que fue publicado en el diario oficial El Peruano el 16 de octubre de 1994 bajo el título “Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo autónomo descentralizado del sector justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Asimismo, tiene personalidad jurídica de Derecho Público con autonomía funcional, registral, económica y administrativa. Cabe señalar que está formado por todos los registros públicos del Perú.

Desde su creación, la Sunarp ha cumplido excelente función al crear normas jurídicas vinculadas con los registros públicos; es decir, leyes, reglamentos, directivas, etc., tal es así como el reglamento de inscripciones de personas jurídicas.

La finalidad de la Sunarp es brindar seguridad jurídica, esto es, seguridad jurídica registral, ya que se crea dicha institución con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todas las instancias dirigiendo y supervisando la inscripción y publicidad de actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos inscribibles.

Por su parte: “Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido resulta indispensable precisa o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma”. (Manzano, 1992, p. 238)

“Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia”. (Manzano, 2011, p. 405)

Al respecto, el Tribunal Registral ha señalado una opinión sobre la finalidad de la Sunarp, en los términos siguientes:

“Indicamos que el Registro tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito y brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad” (Resolución N° 032-2012-SUNARP).

En la jurisprudencia registral podemos encontrar una opinión del Tribunal Registral sobre el objeto del registro, en los términos siguientes:

En el Registro existen básicamente dos actividades, que son las de inscripción y la publicidad, de esa manera es que el procedimiento registral es de naturaleza especial y no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

Puesto que publicita lo debidamente inscrito, en una suerte de premio ante quien se tomó la molestia de invertir tiempo y dinero a efectos de tener una propiedad registrada.

Por su parte, el Registro Público brinda a toda persona que lo solicite previo pago de las tasas registrales el servicio de información y publicidad respecto de los actos y contratos que han sido inscritos” (Resolución N° 062-2009-SUNARP).

De esta manera, se evita la excusa del desconocimiento puesto que esa información es brindada ante cualquier sujeto que así lo solicite, previo pago para poder recabar copias simples o certificadas acerca de la titularidad del predio.

El Sistema Nacional de los Registros Públicos tiene varias garantías, donde unas son más preponderantes que las otras como en primera línea, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, la autonomía de las instancias en el ejercicio de sus funciones registrales y por último las indemnizaciones por los errores registrales.

Los distintos valores jurídicos como seguridad, orden y paz, son en realidad necesidad del hombre, que deben ser satisfechas en atención a un imperativo superior, la justicia, y se constituyen así en caminos o vías, que conducen al logro del valor supremo.

Nuestro sistema siendo netamente consensual, no obliga a los operadores a inscribir su derecho de manera obligatoria, del cual genera ciertos conflictos a nivel judicial, ya que de una manera el código sustantivo nos dice que no es obligatorio en un artículo y luego en otro indica que se tendrá preferencia ante quien lo inscriba primero.

Es por tal motivo que el procedimiento registral es de gran importancia para asegurar un derecho, como en este caso el de adquisición de una propiedad. El mismo se origina con el principio de rogatoria, mediante el cual a través de un instrumento público se solicita al notario elevar a escritura pública el contrato a efectos de darle publicidad y por tal oponibilidad.

Es así que una vez iniciado el procedimiento registral, el registrador como órgano de primera instancia si no observa ningún defecto, este procederá a su inscripción conforme a ley. En todo caso, si encuentra algún defecto subsanable procederá a observar el documento, donde el solicitante contara con un plazo prudencial para subsanar los errores cometidos.

De otra manera, si el error que contiene el título a inscribir adolece de un defecto insubsanable, este procederá a interponer una tacha sustantiva, por el que el solicitante deberá revisar el título a inscribir.

De esta manera, se desarrolla el procedimiento registral en primera instancia, respetándose los plazos previstos en la norma, ante un desacuerdo con la decisión del registrador, como segunda instancia se recurrirá al Tribunal Registral, como órgano de segunda y última instancia, siempre y cuando se haya imposibilitado la inscripción, ya que por obvias razones si se inscribe el título ya no sería necesario recurrir al órgano de segunda instancia.

Ante una posible negativa también del Tribunal Registral a la hora de evaluar el título a inscribir, se procederá a ir ante el Contencioso Administrativo, procedimiento regulado por la Ley N° 27584, a efectos de revisar la legalidad del derecho negado, pendiente de inscripción, la misma que se tramitara por la

vía judicial, teniendo como pretensión la de impugnación de la resolución emitida por el Tribunal Registral.

### **Formulación del problema**

Para poder formular un problema de investigación es indispensable que esta se plantee una vez hallado y/o encontrado la idea del estudio, por lo que el investigador debe afiliarse al tema de estudio. (Hernández, Fernández & Baptista, 2014, p. 524)

La propiedad es el derecho constitucional sobre un bien, por lo mismo, es el poder jurídico más amplio que existe. Asimismo, también es el derecho civil patrimonial más importante y en el cual reviste una serie de garantías para su protección y su transferencia, por lo que la propiedad es un poder jurídico pleno sobre un bien el cual contiene cuatro atributos clásicos tradicionales o derechos que confiere a su titular la cuales son usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Aunque, se dice que la propiedad nos permite un poder amplio sobre un bien, esto no significa que sea ilimitado, por lo que la misma ley establece límites al derecho de propiedad. Por lo tanto, la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social.

Siendo así que una de las formas de adquirir la propiedad de un bien inmueble es mediante prescripción o usucapión, cuando transcurre el plazo exigido por ley, a su vez esta debe ser pública, continua, pacífica y como propietario, es entonces que el adquirente puede recurrir al Poder Judicial para que se declare su derecho y ante esto inscribir su adquisición.

Sin embargo, otra forma de adquirir la propiedad de un bien inmueble es mediante un contrato de compra-venta, que constituye obligaciones recíprocas entre un comprador que se obliga a pagar el precio en dinero, y otro que es el vendedor que se obliga a entregar el bien a cambio del dinero pactado, además por lo cual es un acto oneroso y consensual.



La compra-venta por ser consensual se forma por el acuerdo de sus partes en la cosa y en el precio, y esto puede constar en un documento privado o en uno público, esta compra venta queda perfeccionado en el momento y lugar que la aceptación es conocida por el oferente y cuando se exterioriza la voluntad de vender y pagar el precio.

Ante estas dos formas de adquirir la propiedad, que ocurre si nos planteamos en el supuesto de aquel que adquiere la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio que antes de inscribir su derecho aparece quien aun siendo titular registral enajena el bien a un tercero adquirente, que valiéndose por información del registro compra el bien y por lo mismo el adquirente registra el bien inmueble adquirido es pues que nos encontramos en contraposición de dos derechos de distinta naturaleza, un derecho real ante un derecho registral.

### **Problema principal**

¿En qué medida la oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano?

### **Problemas específicos**

a) ¿En qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos?

b) ¿Cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada?

## **Justificación del estudio**

Carrasco (2006) sostiene que es de carácter necesario que un trabajo esté justificado para así poder explicar el porqué de nuestra investigación, así como su utilidad, beneficios e importancia del resultado que se obtenga (p. 117).

En razón a ello, en la investigación desarrollada se mencionó la justificación teórica y práctica, así como metodológica las cuales han sido establecidas en los siguientes extremos:

### **Justificación teórica**

La presente investigación conlleva a la observancia de nuestro sistema jurídico que se ve plagado de ciertos vacíos que hacen un sistema defectuoso en tanto a lo que toda sociedad requiere, que es la de un buen sistema que contribuya y haga prevalecer el orden social para que tenga primacía los intereses de la colectividad, por lo mismo se analizó la norma para determinar la importancia del derecho registral.

### **Justificación practica**

A nivel práctico, debe considerarse que el estudio servirá para evidenciar que la publicidad registral tiene la condición de valor y por tanto no puede ser negada al ciudadano ya que lleva en si intrínsecamente la seguridad jurídica como valor predominante del Estado respecto de lo que informa y del contenido de esa información la cual se presume como verdadera.

### **Justificación metodológica**

Metodológicamente, la investigación es relevante en el sentido que se considera un mecanismo formal por el que los particulares pueden acreditar la propiedad, asimismo a través de esta a contribuir al flujo económico que busca el Estado en cuanto a la generación de riqueza, y es que de esta manera,

basándose lo que es el registro, un sujeto podrá tener certeza de adquirir un bien, adquiriéndolo del titular registral, lo cual haría que muchos más ciudadanos agilicen el modelo económico mediante este tipo de operaciones.

## **Objetivos**

Son las metas que el investigador quiere llegar a cumplir, por lo que sin ellos no tiene sentido la investigación, en consecuencia, para tener el objetivo claro nos debemos preguntar:

¿Qué pretende la investigación? “Es el para qué de la investigación. En forma muy clara y precisa se deben formular los objetivos de la investigación que son las líneas directrices por la que se va a encaminar la investigación. El objetivo es la aspiración, el propósito, el para qué, se desarrolla la investigación”. (Cortés e Iglesias, 2004, p. 13)

### **Objetivo General**

Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirido en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano.

### **Objetivos Específicos**

Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

Establecer las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

### **Supuesto jurídico**

Klomovsky considera a los supuestos como un enunciado que da una probable respuesta a una problemática planteada, la cual no está refutada ni verificada, asimismo dejara de ser un supuesto en el momento mismo en que sea verificada o refutada. (1997, s/n)

### **Supuesto Jurídico General**

El oponer la propiedad inmueble que se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble por lo mismo que facilita su transmisión cumpliendo su función de publicidad.

### **Supuesto Jurídico Específico**

a) La fe pública brinda protección a aquel que celebra un negocio jurídico con quien en registros aparece con facultades para celebrarlo, por lo mismo hace que prevalezca su adquisición, otorgándole seguridad jurídica.

b) Las implicancias de desvirtuar los registros públicos es que genera inseguridad jurídica respecto de los titulares del bien inmueble ya que dificulta los negocios jurídicos por lo tanto impide el tráfico jurídico patrimonial.

## **II. METODO**

Ramírez (2004) establece que en la metodología el alumno debe plantear las técnicas y los instrumentos que utilizara en la investigación, tanto en el campo, en el laboratorio y en el análisis de la información. (p. 85)

“El conocimiento del derecho y su aplicación requieren como en toda ciencia la utilización de métodos racionales, mediante los cuales se logre alcanzar el fin gnoseológico perseguido, lo que determinará la elección de una técnica apropiada”. (Herrera, 1998, p. 10)

## **2.1. Tipo de investigación**

El presente trabajo de investigación es de tipo básica, ya que busca la adquisición de nuevos conocimientos, dado que el propósito es recolectar información de la realidad a efectos de enriquecer el conocimiento científico.

Las investigaciones básicas son conocidas como pura, teóricas o fundamentales y busca poner a prueba una teoría con escasa o ninguna intención de aplicar sus resultados a problemas prácticos.

“La presente investigación corresponde a un enfoque cualitativo ya que “Busca principalmente la dispersión o expansión de los datos e información y se fundamenta en sí mismo”. (Hernández, 2014, p. 10)

“Los métodos cualitativos parten del supuesto básico de que el mundo social está construido de significados y símbolos. De ahí que la intersubjetividad sea una pieza clave de la investigación cualitativa y punto para captar reflexivamente los significados sociales”. (Salgado, 2007, p. 71)

## **2.2. Diseño de la investigación**

El diseño que se desarrollará será de Teoría Fundamentada ya que se presentará los conceptos y nuestro diseño para el presente trabajo de investigación. “Seleccionar un diseño de investigación significa trazar un plan estratégico para responder a las preguntas de investigación planteadas al inicio”. (Cortes e Iglesias, 2004, p. 26)

“Abordar el diseño de investigación, en función a la realidad a estudiar y de los objetivos que se pretender lograr, supone disponer el camino para llegar a la meta propuesta. En un sentido amplio, el diseño de investigación puede definirse como la planificación de las actividades que deben llevarse a cabo para solucionar los problemas o contestar a las preguntas planteadas”. (Fassio, Pascual & Suarez, 2006, p. 42)

**Teoría Fundamentada:** “Es cuando el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes” (Hernández, 2014, p. 472).

**Estudio de Casos:** Serán las jurisprudencias constitucionales y judiciales recolectadas que se analizarán para sustentar la hipótesis en el presente trabajo de investigación.

“Implica el estudio en profundidad de las características de un fenómeno determinado para facilitar su comprensión. No importa cuántas definiciones busquemos sobre este tipo de estudio, todas coinciden en se basa en una indagación detallada, sistemática y en profundidad del caso objeto de interés”. (Fassio, Pascual & Suarez, 2006, p. 52)

### **2.3. Caracterización de sujetos**

En la presente investigación se han caracterizado los siguientes sujetos que directa o indirectamente aportaran al análisis de la presente investigación los cuales cuentan con conocimiento del estudio jurídico del problema de investigación lo cuales son: Los Notarios Públicos, especialistas en Derecho Inmobiliario. Funcionarios públicos, vocales superiores, así como la SUNARP.

<b>N°</b>	<b>Nombre y Apellidos</b>	<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Años de experiencia</b>
<b>1</b>	Abraham Mejía de Melo	Abogado	Civil	Procurador Municipal	8 años
<b>2</b>	Ana Lucia Campos Flores	Abogado	Civil	Juez Superior	20 años
<b>3</b>	Jaime Ccusi Álvarez	Abogado	Civil	Asesor inmobiliario	25 años
<b>4</b>	Danilo Cabrera Torres	Abogado	Civil	Gerente Asesoría Jurídica	20 años
<b>5</b>	Cesar Frías Yesca	Abogado	Civil	Ex Procurador Municipal Bellavista	30 años
<b>6</b>	Luis Ausejo Gutiérrez	Abogado	Civil	Asesor Inmobiliario	19 años
<b>7</b>	Melisa San Martín Broncano	Abogado	Civil	Asesora Legal inmobiliaria	7 años
<b>8</b>	Marco Vainstein Blanck	Abogado	Civil	Notario Público	15 años

**Fuente:** Elaboración Propia



## **2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

En la investigación desarrollada se utilizó la técnica de recolección de datos que ayudo a contrastar la realidad, en ese sentido, se empleó instrumentos, los cuales se detallaran en el transcurso de la investigación.

Según Gómez (2006) señala que “Las técnicas de recolección de datos es la diversidad de métodos para alcanzar información, por lo cual pueden ser las entrevistas, análisis de fuente documental, entre otros; en cambio los instrumentos son los medios o materiales que posibilitan reunir y recepcionar la información, las fichas por ejemplo (p. 38).

“Judin Rosental que conceptúa las técnicas de investigación científica en general como el conjunto de mecanismos, sistemas y medios de planeación, recolección, conservación y reelaboración de datos. Henry Pratt, adoptando una posición más restringida, sostiene que las técnicas de investigación científica constituyen el conjunto de medios de recopilación y estudio de datos”. (Zelayarán, 1997, p. 183)

### **Guía de entrevista**

Se utilizó la conversación o dialogo con diferentes abogados especialista en derecho civil, registral e inmobiliario, los cuales tienen experiencia en procesos relativos al tema de investigación, por lo cual se utilizó el instrumento de la guía de entrevista, la cual fue realizada mediante preguntas abiertas para que el entrevistado pueda plasmar sus ideas en su totalidad.

### **Guía de análisis documental**

Se analizó documento de fuentes escritas tales como libros, revistas, sobre el marco teórico que tuvieron como tema la oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de los registros públicos, así como documentación proporcionada por funcionarios de la SUNARP.

## **Ficha bibliográfica**

Es la descripción de libros utilizados por el investigador, la bibliografía es el compendio de escritos que concierne una materia específica. Un escritor al mencionar una bibliografía hace referencia al documento que utilizó como fuente en su tarea de redacción o para citar contenidos.

## **Validez del instrumento**

Según Monje (2011) una vez que las variables han sido especificadas y definidas, para que estas sean las que se trabajen y no otras; de la misma forma se podrá solicitar a expertos en el tema, ayuda para que revisen el instrumento y así se pueda determinar si cumple con la finalidad establecida (p. 166).

En razón a ello, se buscó la validez de los instrumentos por un grupo de expertos, los cuales fueron integrados por profesores que tienen el grado de magister y doctores en derecho, los mismos que laboran en la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar vallejo, por lo cual se tuvo las validaciones correspondientes.

## **2.5. Método de análisis de datos**

Rodríguez y Valldeoriola (2007), expresa que, en la investigación de enfoque cualitativo, el análisis de datos tiende a brindar sentido a la información conseguida, organizando los datos de una manera que la información logre ser desglosable y entendible para los lectores (p. 72).

Siendo un trabajo de enfoque cualitativo, por lo que habiendo recolectado los datos se procedió a realizar un análisis y procesamiento de cada uno de ellos, habiendo utilizado los siguientes métodos:

### **Método analítico**

“La finalidad del análisis es la búsqueda del conocimiento sobre las partes de un todo, determinar sus relaciones y la naturaleza de sus efectos, este método fue utilizado en la realización de las entrevistas puesto que, al obtener las respuestas de cada interrogante, estas fueron analizadas contrastando las posiciones de los entrevistados con la propia y finalmente llegar a una conclusión”. (Nohlen, 2007, p. 39)

### **Método descriptivo**

“El presente método comprende la descripción de datos y características de una población determinada y por lo general no utilizan experimentación, es así que se utilizó dicho método en la descripción de los antecedentes, así como la descripción de características de las situaciones naturales que ocurren en la población penitenciaria sometida a análisis”. (Mas, 2010, p. 191)

### **Método sistemático**

Este método está referido a un determinado orden dado por reglas, puesto que nos va permitir llegar a tener una comprensión sistémica de una situación dada.

### **Método exegético**

A través de este método se hace una interpretación individual, es decir, “Se interpreta artículo por artículo de las normas jurídicas relacionadas al tema investigado, el presente método solo podrá ser utilizado para el estudio y comprensión de normas legales y no otras fuentes del derecho”. (Hurtado & Toro, 2007, p 62)

### **Método comparativo**

“El presente método busca investigar las relaciones existentes estableciendo las similitudes y diferencias existentes, en ese sentido se utilizó el método comparativo en la legislación comparada, contrastando nuestra legislación con la legislación de otros países, encontrando así semejanzas y diferencias”. (Nohlen, 2007, p. 39)

## **2.6. Tratamiento de la información: Unidades temáticas categorización**

“Se requiere de un proceso de organización según características similares o ejes principales, para ello se necesita de un nivel de conocimiento y abstracción”. (Romero, 2005, p. 1)

### **Categoría I: Prescripción adquisitiva**

Es un modo originario de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo unido a la posesión y en las condiciones fijadas por ley.

### **Categoría II: Registros Públicos**

Es la oficina y los libros donde se anotan o inscriben determinados actos o contratos que la ley ordena hacer para los efectos de publicidad y para su mayor certeza.

## **2.7. Aspectos éticos**

El presente trabajo de investigación se encuentra basado en los lineamientos y normas establecidas por el Manual de Instrucciones de la Universidad César Vallejo, lo cual está avalado por las autoridades de dicha casa de estudio, de igual manera seguimos con las normas APA la cual están establecidas internacionalmente.

Las investigaciones científicas deben estar orientadas a estudiar los problemas legales, sociales, económicos, financieros y empresariales en beneficio de la sociedad y de las organizaciones. (Huamachuco & Rodríguez pag.190)

### **III. RESULTADOS**

### **3.1. Descripción de resultados de la técnica entrevista**

Los resultados vinculados al objetivo general, tuvo como propósito determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirido en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano, por lo cual se obtuvo los siguientes resultados:

#### **¿EN QUÉ CONSISTE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD A TITULO DERIVATIVO?**

Según Mejía (2017) nos dice que la adquisición derivativa es la adquisición de la propiedad por existencia de un título o negocio jurídico por un propietario, como la compra venta donde existe una relación de dependencia.

En tanto Campos (2017) sostiene que la adquisición a título derivativo es distinta a la originaria, en esta ya el bien pertenece a un dueño o propietario, por lo tanto, puede transmitirse la propiedad a favor de un nuevo adquirente.

De esta manera Ccusi (2017) y Cabrera (2017), dicen que es la adquisición de un bien inmueble que previamente está inscrito en el registro predial. En los registros públicos consta el tracto sucesivo de los bienes, pues se puede verificar quienes son los titulares o la forma de adquirir la propiedad de un inmueble por quien es titular registral, por lo tanto, tiene facultad de transmitirlo a través de una compra venta por ejemplo.

Asimismo, Ausejo (2017) afirma que es cuando se adquiere la propiedad como consecuencia de la admisión de su anterior propietario.

Bajo esa misma línea, San Martín (2017) nos dice que Diferente a la prescripción es la forma de adquirir la propiedad por quien tiene facultades para otorgarlo, siendo este su titular goza de las atribuciones inherentes a la propiedad.

Por otro lado, Frías (2017) afirma que en casos jurídicos que determinan que una cosa se incorpore a mi patrimonio como de mi propiedad, como la compra venta, se requiere una relación con el propietario precedente, por lo que existe una transmisión.

Una opinión importante, Vainstein (2017), afirma que es la adquisición que se da mediante quien tiene derecho a transmitir, la cual puede ser un contrato de compra venta, esta implica un negocio jurídico, por lo cual, se transfiere la propiedad.

### **¿CUÁLES SON LOS EFECTOS QUE SE ORIGINAN AL INSCRIBIR LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LOS REGISTROS PÚBLICOS?**

Al respecto, Mejía (2017) nos dice que otorga publicidad de lo registrado en registros públicos, por lo tanto, la propiedad se opone ante quien pretende decirse como propietario.

Siendo la opinión de Campos (2017), que al inscribir un bien inmueble en los registros públicos, se producen los efectos de publicidad lo cual otorga respecto de terceros y las partes seguridad jurídica pero no absoluta.

Ccusi (2017) sostiene que están protegidos por el principio de publicidad registral. Este derecho es oponible frente a terceros ya que gozan de la fe pública registral prevista en el Código Civil.

Asimismo, Cabrera (2017) indica que son el de publicidad y oponibilidad (erga omnes), lo cual determina de conocimiento total ante terceros.

De esta manera, Ausejo (2017) afirma que la publicidad de los actos, presunción de veracidad protege a quien adquiere de buena fe, legitimación del contenido de la inscripción, oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.

San Martín (2017), sostiene que efectos de publicidad y tal publicidad es el eje de oponibilidad. Da a entender a los demás quien es el titular o propietario de un bien inmueble.

Al respecto Frías (2017) afirma que primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de 05 años o en su defecto títulos supletorios

Siendo que Vainstein (2017) manifiesta que los registros públicos dotan de publicidad a los bienes que se inscriben, esto a su vez es oponible frente a terceros, un efecto de publicidad *erga omnes*.

### **¿EN QUÉ CONSISTE LA SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA Y DINÁMICA QUE OFRECE LOS REGISTROS PÚBLICOS?**

De ese modo, Mejía (2017), indica que la seguridad jurídica estática, alude a la protección del titular del derecho inscrito en el registro, de sus vulneraciones de sus derechos por parte de terceros. Mientras que la seguridad jurídica dinámica alude a la protección del adquirente de su derecho por una presunta eficacia.

Asimismo, Campos (2017) nos dice que la seguridad estática es uno de los elementos de la publicidad registral, protege al titular del derecho inscrito respecto de terceros que pretenden desconocer el derecho. La seguridad dinámica protege a los terceros en tanto no se acredite su mala fe.

Bajo esa misma línea, Ccusi (2017) y Cabrera (2017) nos dicen que seguridad estática, consiste en oponer el bien inmueble ante todo por la inscripción ya que cualquiera puede saber quién es el propietario, mientras que la seguridad dinámica está destinado al tráfico jurídico patrimonial, ayudando a la generación de riqueza.



Asimismo, Ausejo (2017) seguridad estática, está destinada a proteger al titular del derecho o frente a ataques de terceros que tratan de desconocer su titularidad. Seguridad dinámica, está destinada a proteger a los acreedores que pueden verse sorprendidos con actos fraudulentos.

Por otro lado, San Martín (2017) nos dice que la seguridad estática protege al titular frente a ataques de terceros que pretenden desconocer su titularidad, mientras que la otra brinda protección a terceros quienes adquieren por titular registral.

En ese sentido, Frías (2017) afirma que se refiere a la seguridad registral y se da a través de la seguridad estática, como la protección al titular de derechos subjetivos para no ser privados sin su consentimiento y proteger al adquirente del derecho subjetivo.

Por su parte, Vainstein (2017) nos dice que son dos tipos de seguridad, ninguna más importante que la otra, puesto que el primero con fines de oponibilidad propia del registro, la segunda facilita el tráfico patrimonial.

Otro punto a considerar en la presente investigación son los resultados vinculados al primer objetivo específico la cual está referida en determinar en qué medida la fe pública registral garantiza la protección de la propiedad inmueble adquirido mediante registros públicos, por lo cual comenzamos mencionado a:

### **¿QUÉ ENTIENDE UD. POR FE PÚBLICA REGISTRAL?**

Mejía (2017) hace mención que es la confianza del tercero en virtud de lo establecido en el registro.

En tanto, Campos (2017), dice que Es aquel que busca proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes, confiando en la información de los registros.

Ccusi (2017) afirma que es la que permite la protección del adquirente confiando en lo visto en el registro, esta solo protege al adquirente mas no al transferente.

A su vez, Cabrera (2017), sostiene que es la presunción de la exactitud del registro al momento de realizar un negocio jurídico, de saber que realizo el negocio de quien tiene facultades para transmitirlo.

Ausejo (2017), nos dice que es la confianza de lo registrado que es cierto respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo tanto, celebro negocio jurídico debiendo mi derecho quedar protegido.

Por otro lado, San Martin (2017) afirma que a buena fe registral brinda protección ante quien adquiere mediante lo registrado, puesto que se presume cierto, haciendo que prevalezca ante quien diga tener derecho sobre el mismo inmueble.

De esa manera, Frías (2017) sostiene que es la presunción de exactitud de lo que se encuentra registrado, por lo cual permite su oponibilidad y no verse perjudicado por causas que no consten en los registros.

Al respecto, Vainstein (2017) nos dice que es la confianza de los que consta en el registro, la misma se presume cierto a efectos de contratar ante quien aparece con facultades.

### **¿CONSIDERA NECESARIO LA ONEROSIDAD DEL NEGOCIO JURÍDICO PARA CONFIGURARSE LA BUENA FE REGISTRAL? ¿POR QUÉ?**

Mejía (2017), nos dice que sí, porque con la onerosidad se perjudica el patrimonio del sujeto adquirente de la propiedad inmueble, supuesto que no se daría si fuera a título gratuito.

Al respecto, Campos (2012), manifiesta que efectivamente, porque no se puede amparar a aquel que recibe el bien sin desprenderse de lo económico, es un requisito indispensable de la fe pública registral.

De ese modo, Ccusi (2017) afirma que obviamente, se debe amparar lo onerosamente adquirido sino fuera de tal manera, las operaciones a título gratuito también serían amparadas, lo cual no es acorde a nuestra actualidad.

Cabrera (2017) manifiesta porque causa detrimento a lo onerosamente adquirido, causa un estado de daño a la economía de una persona que contrata en virtud del registro.

Al respecto, Ausejo (2017) nos dice que por supuesto, nuestro sistema aún no está preparado para desprenderse de la onerosidad para configurarse la buena fe registral.

Así mismo, San Martín (2017) nos dice que de todas maneras puesto que causa un perjuicio económico de quien contrata en virtud del registro, se debe amparar a lo onerosamente adquirido.

Mientras que Frías (2017) afirma que si es determinante al momento de la celebración del negocio jurídico lo cual no se configuraría su fuera a título gratuito.

A su vez, Vainstein nos dice que es necesario la onerosidad, de lo contrario no tendría validez de presumir de buena fe, se desnaturalizaría y malinterpretaría.

**¿CONSIDERA UD. APROPIADO LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014 DEL C.C. EN EL EXTREMO DE LA REVISIÓN DE LOS TÍTULOS ARCHIVADOS? ¿POR QUÉ?**

Mejía (2017) Considera que si porque siendo un sistema de inscripción, lo cual busca ser simple y barato, sería engorro estar revisando los títulos archivados.

Por otro lado, Campos (2017) sostiene que no, puesto que el revisar los títulos archivados no desvirtuaría la fe pública registral, puesto que lo único que haría es entorpecer los negocios jurídicos, por los costos que generaría el sacar las copias certificadas de lo archivado.

De esta manera, Ccusi (2017) dice que si, en el extremo que debería ser más diligente al momento de observar lo registrado pero su punto débil es que haría más caro las operaciones por cuanto llevaría también un mayor costo.

Por otro lado, Cabrera (2017) afirma que no, ya que no debe establecerse la revisión de títulos archivados, motivo por el cual entorpece las transmisiones, lo haría más difícil y caro.

A su vez, Ausejo (2017), nos dice que no le parece, puesto que se origina más dificultad a los sujetos la revisión de títulos archivados, la misma puede entorpecer los negocios jurídicos y por cuanto el tráfico jurídico patrimonial que deriven de estos.

Bajo esa línea, San Martín (2017), sostiene que en parte, ya que debe haber más diligencia al momento de adquirir una propiedad pero de revisar los títulos archivados entorpecería la circulación de riqueza.

Frías (2017) nos dice que no, puesto que demandaría un gasto no previsto la revisión de los títulos archivados, siendo un sistema de inscripción más no de transcripción.

Por su parte, Vainstein (2017) sostiene que no en debida cuenta, parece desatinado y no propio a nuestra realidad el revisar títulos archivados, elevar los costos de las operaciones.

Finalmente en la presente investigación se propuso establecer las implicancias en los registros públicos al no amparar la propiedad debidamente registrada ante la no registrada.

### **¿QUÉ CONSECUENCIAS SE ORIGINAN AL DESVIRTUAR LA FUNCIÓN DEL REGISTRO AL NO AMPARAR LA PROPIEDAD DEBIDAMENTE REGISTRADA?**

Mejía (2017) dice que no habría ninguna repercusión, por cuanto el tracto sucesivo permite una nueva transmisión del registro, sea por una compra venta o prescripción.

A su vez, Campos (2017) afirma que lo hace vulnerable puesto que es un organismo del Estado pero que no sería fiable, de tal manera que evitaría futuras inscripciones de bienes inmuebles en el registro respectivo.

Al respecto, Ccusi (2017) nos dice que destruiría su función de lo que se encuentra registrado, se debe prevalecer el inmueble de lo inscrito ante lo no inscrito, lo mismo aumenta su valor económico.

Por otro lado, Cabrera (2017) nos dice que destruye su eficacia que es la de brindar seguridad jurídica estática y dinámica.

A su vez, Ausejo (2017) sostiene que afecta la seguridad jurídica de la publicidad de los actos y contratos inscritos en los registros.

San Martín (2017) al respecto sostiene que destruye su eficacia y para lo que fue creado que es publicitar u oponer derechos frente a terceros, por lo que debe prevalecer lo inscrito ante lo que no está inscrito.

Por su parte, Frías (2017) afirma que se estaría perdiendo la oportunidad que el derecho proporciona a las personas respecto de sus derechos en la medida que si fueran violadas, les serán restablecidas o reparadas, si no está inscrito podrían ser vendidos sin el consentimiento del titular.

Por otro lado, Vainstein (2017) dice que genera desconfianza, por tal, no haría o serviría de nada registra una propiedad si no se protege de manera debida.

**¿POR QUÉ MOTIVOS CONSIDERA QUE SE ESTÁN EMITIENDO SENTENCIAS CONTRADICTORIAS EN NUESTRO ÓRGANO JURISDICCIONAL RESPECTO A PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO?**

Mejía (2017) considera que hay cierta discrepancia entre el carácter o naturaleza de la prescripción, si esta es declarativa o constitutiva.

Campos (2017) nos dice que las sentencias sobre prescripción se retrotraen al momento de la posesión, por tal son meramente declarativos puesto que reconocen un derecho que el sujeto ya tenía desde el momento que determina su posesión.

A su vez, Ccusi (2017) afirma que por el hecho de discrepancia, si las sentencias tienen un efecto constitutivo aun así se dé la importancia de contar con el derecho inscrito.

Cabrera (2017) sostiene que aún hay cierta discrepancia en la doctrina sobre el efecto de la prescripción, aunque considero que tiene un efecto declarativo ya que se retrotrae al momento de la posesión.

Por otro lado, Ausejo (2017) afirma que las sentencias son netamente declarativas.

A su vez, San Martin (2017) nos dice que hay una discrepancia en cuanto los efectos de la prescripción, considerando en mi opinión que son netamente declarativas.

Por otro lado, Frías (2017) sostiene que hay posición distinta en la doctrina, aun así considero que son declarativas porque se retrotrae al momento de la

posesión y en un proceso debería resguardarse con una anotación de demanda en los registros respectivos.

De otro modo, Vainstein (2017) dice que aún hay discrepancia sobre la naturaleza jurídica de la prescripción o mejor dicho hay posiciones distintas, a lo que considera que la es declarativa pero para protección debe ser registrada.

### **¿CONSIDERA QUE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL DEBERÍA CAMBIAR DE DECLARATIVO A CONSTITUTIVO? ¿POR QUÉ?**

Mejía (2017) afirma que no debe ser declarativo ante las falencias que se encuentra en el registro y la conducta de los sujetos de derecho para vulnerar el mismo registro.

Mientras que Campos (2017) considera que si, piensa que debe incorporar en el ordenamiento legal que la formalidad sea pública y consecuente inscripción registral sea obligatoria porque las cosas de transmisión de derechos, bajo sanción de nulidad para evitar la concurrencia de títulos, las nulidades de acto jurídicos y los procesos de otorgamiento de escritura.

A su vez, Ausejo (2017) afirma que Si, por cuanto se evitaría el uso de documentos privados de fecha cierta que prevalecen sobre las escrituras públicas de propiedad.

Por su parte, Ccusi (2017) sostiene que si, por cuanto se evitaría el uso de documentos privados de fecha cierta que prevalecen sobre las escrituras públicas de propiedad.

Cabrera (2017) también sostiene que si, ya que bajo esta perspectiva se evitaría que los sujetos se queden solo con un contrato privado, y perfeccionen los negocios jurídicos con todas las formalidades que la ley establece con la obligatoriedad de la inscripción.

Por su parte, Ausejo (2017) afirma que debería cambiar porque da mayor seguridad jurídica porque el contrato de compra venta se perfeccionaría con la inscripción en el registro y no sería potestativa sino obligatoria. El sistema actual se realiza solo a mérito del contrato siendo la inscripción declarativa cuya finalidad es dar publicidad.

A su vez, San Martín (2017) considera que Si, en el caso eminentemente de transferencia de bienes inmuebles como compra venta. Ayudaría a descongestionar el órgano judicial ya que no habría más demandas por otorgamiento de escritura pública.

Frías (2017) dice que la Corte Suprema sostiene que la Sentencia que declara propietario al poseedor no es declarativa sino constitutiva de derecho, pues a partir de la Sentencia firme que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular.

Por último, Vainstein (2017), nos dice que podría darse, tal vez cuando exista mayor cultura registral, entender la importancia del registro a fin de salvaguardar la protección de los sujetos de lo onerosamente adquirido.



### **3.2. Descripción de resultados de la técnica de análisis normativo**

Con respecto, a los resultados que se encuentran vinculados al objetivo general el cual consiste en determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano. Se tiene los siguientes resultados productos del análisis normativo vigente:

El inscribir un bien inmueble en los registros públicos es apacible de protección ante quien confía en sistema, por lo tal, es una forma de proteger lo onerosamente adquirido, en virtud de salvaguardar el derecho de propiedad, el mismo que es garantizado por el Estado y nuestra Constitución Política, al ser el derecho real por excelencia, del cual debemos tener certeza ya que ayuda a contribuir al ser humano en su desarrollo socio económico y jurídico.

Por tal, se debe oponer la propiedad que se encuentre debidamente registrada la misma razón que brinda garantía del sistema registral, de esa manera cumplir su función de facilitar el tráfico jurídico patrimonial, el cual genera riqueza al Estado, así como disminuir los costos de transacción de los bienes y reducir las adquisiciones de un no propietario, puesto que al inscribir se tendría certeza ante quien se contrata.

Asimismo, el principio de rogación establecida en el Código Civil y en la Ley N° 26366, comprende que para llegar a la inscripción de un bien inmueble en los registros públicos, únicamente es a pedido de parte interesada; de ninguna manera procede oficio. Esto es un mecanismo al alcance de la población para proteger su derecho, por lo que debe guardar la debida diligencia e invertir si se quiere una propiedad debidamente registrada.

En el procedimiento registral, para que se pueda presentar y por lo mismo calificar un título para su inscripción tiene que ser a pedido de parte interesada, de ninguna manera procede de oficio.

Es así, que la acción debe iniciarse por el interesado, o tercero legitimado para tal acto.

Efectivamente este criterio es más que acertado dado que toda documento pasible para su inscripción, a través del principio de rogatoria, manifiesta que debe ser solicitado quien tenga interés a ello; esto en razón de que el Registro no puede actuar por oficio dado que generaría una gran despreocupación.

Para poder inscribir un título ante registros públicos, comprende como un primer principio la rogatoria, lo cual es lo más lógico aunque no muy bien formulado la palabra que comprende “rogación” y no es más que otra cosa que la solicitud de interesado que pretende inscribir su predio

Por otro lado, concatenado al principio de rogación del cual produce sus efectos está el principio de publicidad, primordialmente el fin de la rogación que finaliza en la inscripción

La publicidad registral es de conocimiento social, por lo tanto, ante aquel que pretenda adquirir un bien inmueble acudiendo al registro podrá informarse acerca de la titularidad del bien, por lo que le dará seguridad ante quien contrata.

Si bien el conocimiento es *erga omnes*, aún sigue generando ciertos problemas, no solo porque la falta de información, sino de algunos problemas que genera el registro así como la Ley 26366 que no basta para brindar la necesaria protección jurídica.

Todo ordenamiento jurídico necesita brindar una protección adecuada, a efectos de brindar seguridad a una sociedad que cada vez crece más, por lo tanto, es el Estado es quien debe tener las herramientas necesarias para fomentar el desarrollo y el formalismo.

### 3.3. Descripción de resultados de la técnica legislación comparada

El sistema alemán sostiene que la organización del Registro Inmobiliario se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentado en dos principios fundamentales como el catastro y el registro territorial; asimismo, sostiene que la formalidad de la inscripción es requisito para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario solo para conseguir que se extienda la inscripción.

Se contempla una normatividad que asegura la transferencia de bienes inmuebles, concatenándose con los principios del catastro el registro territorial, lo cual aporta una modernización en el registro de propiedad, ya que se tiene confianza de quien se contrata, por lo tanto, asegura el derecho del adquirente.

Se asemeja con el sistema australiano o acta de Torrens, ya que este sistema manifiesta que la inscripción constitutiva, le otorga fuerza legitimadora y sustantividad absoluta. Por lo mismo, tiene un valor constitutivo absoluto, en donde no existen derechos reales que los sugeridos a través del registro, de manera que, estando dotado su pronunciamiento de semejante eficacia máxima, quien logre el acceso al registro adquiere una situación jurídica inatacable.

Asimismo, España, en su registro como institución nace con la ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio económicos, así como por la integración del país a la comunidad europea.

El efecto de la inscripción en dicho sistema es que el asiento produce efecto declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es obligatorio. Siendo la inscripción la que produce efectos de presunción *juris tantum* para todos y de *jure et de jure* para aquel tercero que adquiere bajo fe del registro.

## **Conclusiones de la entrevista**

**De la pregunta N° 01.-** Se puede concluir que es la forma de adquirir la propiedad por quien tiene derecho a transmitirla, distinta al modo originario como la prescripción que el sujeto se convierte en propietario por el solo transcurso del tiempo. Es en este supuesto, que permite la realización de negocios jurídicos de transmisibilidad de la propiedad, a través de un contrato de compra venta, por ejemplo, lo cual permite la circulación de los bienes inmuebles, puesto que se transmite en cuanto haya interés de adquirirlo.

**De la pregunta N° 02.-** Se puede concluir que los efectos que surgen al inscribir una propiedad en los registros públicos, son precisamente el de publicidad, lo cual quiere decir que se presume de conocimiento general hacia los demás, puesto que dicha información está al alcance de cualquier sujeto que quisiera obtener información acerca de la titularidad del bien.

Precisamente la publicidad es el eje central de la oponibilidad, lo cual, ante una concurrencia de propietarios, prevalezca quien inscriba su derecho primero, bajo el aforismo, primero en el tiempo primero en el derecho.

**De la pregunta N° 03.-** Se puede concluir que la seguridad jurídica estática permite oponer el derecho inscrito ante quien pretenda decirse ser su propietario, bajo su efecto *erga omnes*, lo cual dota de seguridad a quien confía en los instrumentos de los registros públicos.

Mientras que la seguridad jurídica dinámica está destinada más que todo al tráfico patrimonial, por cuanto permite la transmisión de la propiedad de un sujeto hacia otro, ya que estos adquieren una propiedad inmueble confiando en la información obtenida en los registros públicos.

**De la pregunta N° 04.-** Se puede concluir que la fe pública registral es la presunción de exactitud de la información obtenido en el registro, por lo cual,

permite al adquirente mantener su adquisición así se anule, rescinda o resuelva el de su transferente por causas no previstas en el registro.

Brinda certeza ante quien adquiere un bien inmueble a título derivativo, por lo que permite oponer lo onerosamente adquirido, lo cual ese título derivativo de compra venta protege ante quien pretenda despojarlo, cabe mencionar que, para configurarse la fe pública registral, el adquirente debe inscribir su adquisición, con lo cual configuraría los elementos adyacentes los cuales son los elementos, subjetivo, objetivo, negocial y elemento de cierre.

**De la pregunta N° 05.-** Se puede concluir que la onerosidad cumple un rol preponderante para la fe pública registral, puesto que el sujeto se desprende de una suma de dinero, que tratándose de bienes inmuebles, es de una suma considerable, por lo que debe ser protegido o amparado en su adquisición.

No se protegería de la misma manera, si la propiedad hubiera sido transmitida a título gratuito.

**De la pregunta N° 06.-** se puede concluir que la modificación al artículo 2014, no vendría ser de lo más apropiado puesto que generaría un mayor costo a las transacciones inmobiliarias, de esta manera puede perjudicar, paralizando el tráfico jurídico patrimonial.

El fin de revisar los títulos archivados, vendría a configurar la fe pública, es decir quien no revisa los títulos archivados estaría entrampándose bajo la mala fe, y no debería ser protegido. Gran error, si esto desnaturaliza la finalidad del registro, ante lo cual debe ser simple y barato.

**De la pregunta N° 07.-** se puede concluir que al no amparar la propiedad debidamente registrada, se vulneraría su función, creando desconfianza e incertidumbre en la población, a su vez esa incertidumbre de lo adquirido, puesto que los sujetos podrían verse despojado de su adquisición.

De esta manera, debe prevalecer lo inscrito ante lo no inscrito, más aun si hay una contraposición de derechos, debe primar el derecho inscrito ya que mediante este sistema, podremos acercarnos a la tan ansiada seguridad jurídica respecto de los propietarios de los bienes inmuebles, por figurar ante el registro respectivo.

**De la pregunta N° 08.-** Se puede concluir que se emiten sentencias contradictorias, puesto que, existe una contraposición en la doctrina que considera que las sentencias sobre prescripción tienen un carácter declarativo, mientras que otros sostienen que tienen un carácter constitutivo.

Al respecto, las sentencias sobre usucapión, si bien tienen un efecto declarativo, para efectos de seguridad jurídica y amparando al usucapiente, el derecho debe ser inscrito en el registro respectivo para no verse vulnerado de su nueva situación jurídica, en caso de un conflicto de intereses.

**De la pregunta N° 09.-** Se puede concluir que nuestro sistema, debería cambiar a uno de registro constitutivo, donde las transferencias se perfeccionen con la inscripción y no con el consenso que tantos problemas nos trae en la actualidad.

Por lo mismo, la mayoría de los entrevistados sostienen que debería cambiarse al registro constitutivo, por lo mismo que se evitaría líos judiciales, quedando la propiedad protegida y salvaguardada por lo que nos brinda el registro bajo sus efectos de publicidad.

#### **IV. DISCUSIONES DE RESULTADOS**

En la presente investigación se procedió a analizar la información recogida en las guías de entrevistas y fichas de análisis documental, tanto del marco normativo, legislación comparada y de informes realizados.

Se realizó una discusión con los antecedentes de la investigación de la presente tesis, donde al relacionarlo con el objetivo principal se obtuvo lo siguiente:

Los entrevistados sostuvieron que registros públicos, es el ente encargado de la inscripción de bienes muebles e inmuebles, así como también de ciertos actos cuya finalidad es otorgar información sobre la titularidad de estos para conocimiento de terceros, de tal manera dotarlos de publicidad.

Por lo cual, estamos de acuerdo en sostener que registros públicos, se encarga de llevar un archivo ordenado de todos los actos o derechos que se inscriben en él; por lo tanto, es considerado el medio idóneo para la publicidad y protección de la propiedad inmueble.

Asimismo, acerca del tema de prescripción adquisitiva sostienen que es la manera originaria de adquirir la propiedad de bien inmueble, a efectos de hacerse propietario, ante lo cual es necesario cumplir con requisitos como una posesión pública, pacífica, continua y como propietario. Por lo tanto, contraponiendo con la adquisición de la propiedad a título derivativo, los entrevistados sostienen que es la forma de adquirir la propiedad mediante el titular registral, de quien tiene facultad para otorgarlo.

De esta manera, ante aquel sujeto que aparece con derecho inscrito, tiene la facultad de celebrar negocios jurídicos y de esa manera transmitirlo, por lo que por obvias razones, nadie puede transmitir un derecho del que no se tiene.



Ante esa presunción de exactitud de los registros, hace factible las transmisiones de bienes inmuebles, salvaguardando la seguridad jurídica dinámica, lo cual facilita la transmisión, generando riqueza al Estado por las transmisiones realizadas.

Acerca de los efectos de inscribir un bien inmueble los entrevistados sostienen, que produce efectos de oponibilidad, ya que quedan protegidos frente a ataques de terceros que quieran apropiarse de su propiedad.

Es así que, un bien inscrito otorga seguridad jurídica estática que determina que ningún titular de derecho puede verse perjudicado sin su consentimiento, sin que exista un título modificatorio posterior o sentencia firme; mientras que la seguridad jurídica dinámica, trata específicamente de la seguridad del tráfico, ya que el adquirente de un derecho no puede verse perjudicado si su adquisición es ineficaz por causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de celebrar el negocio jurídico.

Desde nuestro juicio, es lo que persigue el derecho registral acerca de brindar seguridad jurídica a toda persona que invierte e inscribe su derecho de propiedad, por lo tanto queda protegido por los principios que de este emanan.

Las sentencias sobre prescripción adquisitiva de dominio, son eminentemente declarativas ya que reconocen un derecho que el accionante ya tiene ganado, pero el descuido de no inscribirlo teniendo un Sentencia firme, termina por despojarse de su propiedad, si aquel titular registral enajena el bien, ya que como determina el artículo 952 del Código Civil que la sentencia es título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño y por lo mismo inscribir propiedad.

En tal sentido, como efecto negativo a la no oponibilidad es que vulnera el principio de seguridad jurídica, los documentos de fecha cierta no pueden prevalecer sobre los instrumentos públicos, por lo tanto, si no se da preferencia

lo adquirido confiando en el registro desnaturalizaría la propia función de registros.

En efecto, para poder configurarse la oponibilidad de la propiedad adquirida mediante el registro, en una contraposición de derechos entre un derecho real como es la prescripción y un derecho registral obtenido mediante la información obtenido por el registro, así se resuelva, rescinda o anule el de su otorgante, el ordenamiento legal debe amparar a este último.

Por lo que estos datos indican que, la fe pública registral brinda de protección al adquirente y es que va ligados de la misma manera a los principios, de prioridad, publicidad, oponibilidad y fe pública, registra, bases del de la Superintendencia de los Registros Públicos.

Los hallazgos del trabajo consideran que ante la disputa de estos derechos que aún no se encuentran regulados bajo nuestro Código sustantivo, debe tener primacía al adquirente por titular registral, dejando de lado la naturaleza del propietario por prescripción, puesto que, teniendo las herramientas para salvaguardar su derecho no lo hizo mediante el registro, de esta manera enerva y guarda eficacia a la propiedad debidamente inscrita.

En nuestra opinión y como la de los entrevistados es que nuestro sistema registral debería dar el gran cambio, de ser un registro declarativo a un registro constitutivo, donde sea obligatorio las inscripciones de transferencia de bienes inmuebles, dado que genera formalidad en la adquisición de la propiedad inmueble y a la vez, evitaría procesos judiciales de otorgamiento de escritura pública, lo cual aligeraría la carga judicial.

El artículo 70 de la Constitución Política, protege la propiedad y la garantiza, al ser el poder absoluto que se tiene sobre un bien; asimismo, la norma creada para las inscripciones de bienes inmuebles es la Ley N° 26366, pero no es suficiente para su adecuada protección de la misma manera tampoco lo

soluciona el Código Civil, ya que como vemos en un caso de conflicto de derechos reales y registrales, no provee una solución al conflicto.

Si bien la inscripción en los registros públicos otorga publicidad, lo cual es el eje de la oponibilidad, puesta esta debería quedar protegido, en tanto que los efectos de las sentencias por usucapión solo reafirman la propiedad del bien inmueble. Ante esto, nuestro órgano judicial, algunas veces se ve confusa al emitir sus fallos ya que existe una eminente contradicción, al no oponer la propiedad inscrita, lo cual genera incertidumbre e inseguridad jurídica.

Es por tal motivo, que la finalidad de la presente investigación y como postura del investigador es que debe prevalecer la propiedad adquirida en virtud de los que consta en registros públicos.

En ese sentido, que en un eventual conflicto, no se estará protegiendo a aquel que vende el inmueble ósea su transferente, siendo quien no está en dominio del bien, sino al adquiriente que valiéndose de los registros, accede a comprar un inmueble. Por lo que, de esta manera, si bien se sacrifica la propiedad de aquel si bien tuvo las herramientas para salvaguardar su derecho, no lo hizo, ya sea por descuido o negligencia.

Finalmente, desde nuestra posición el sistema registral peruano debería ser constitutivo, por la seguridad que de esta manifiesta, otorgando obligatoriedad a las transferencias para su perfeccionamiento.

En razón a ello, no debemos recurrir a trasplantes jurídicos, como se ha venido haciendo con los demás sistemas registrales, como el uruguayo, alemán o austriaco, sino que conforme a nuestra realidad ir adaptando un registro constitutivo, con la finalidad de proteger y conservar nuestro derecho de propiedad de bienes inmuebles al momento de adquirirlas.

## **V. CONCLUSIONES**

1. El oponer la propiedad inmueble adquirido en virtud del registro brinda protección ante quien adquiere un bien inmueble valiéndose de su información, por lo cual salvaguarda su función ya que toda persona tiene acceso al registro, la cual se presume su exactitud para oponer el derecho ante cualquier sujeto que pretenda despojarlo. De esa manera, genera confianza en el registro, fomentando las inscripciones de los bienes inmuebles, propiciando la formalidad y facilitando su transferencia.

2. El Estado garantiza la protección de la propiedad inmueble que se adquirió en base a la fe pública, ya que permite la protección de aquel que de buena fe confiando en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, para lo cual debe cumplirse los elementos de carácter negocial, objetivo, subjetivo y de cierre, y que los defectos no consten en los registros. Por lo tanto, estas buscan proteger las adquisiciones que por negocios jurídico efectúen los terceros adquirientes que se hayan producido confiando en el contenido del registro.

3. Las implicancias de desvirtuar los registros públicos a través de las sentencias contradictorias que emite el poder judicial genera inseguridad jurídica por parte de la población, que ve en los registros públicos, el medio idóneo para una protección frente a la interferencia o ataques de terceros, lo cual si no se opone el bien que se adquirió por lo visto en registros, paralizaría las inscripciones, fomentando la informalidad, de tal manera estancando el tráfico de bienes inmuebles.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Es propicio que los la propiedad inmueble acceda al registro respectivo ya que la finalidad de crear un sistema de registro de bienes inmuebles es para simplificar la prueba acerca de la propiedad de estos, así poder oponerlos ante terceros; por lo tanto, su inscripción es importante para saber quién es el titular del bien inmueble brindando protección a los adquirentes que confían en su información, de esa manera, poder oponerlo ante quien pretenda declararse como mejor propietario, es así que su inscripción es de gran valor tanto jurídico como patrimonial ya que ayuda a exhibir un título fehaciente y de gran grado de certeza, lo cual salvaguarda la función del sistema registral al oponer lo que se encuentra inscrito ante la propiedad que no lo está.

2. La inscripción permite al titular de gozar de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataques de terceros de esa manera oponer su derecho, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a efectos de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad inmueble, por lo tanto garantiza aquel adquirente de buena fe y a título oneroso confía en su información y se arriesga a celebrar negocios jurídicos.

3. A través de derecho registral existirá prevalencia de lo que consta en sus registro ya que su finalidad se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios jurídicos como son las transferencias de bienes inmuebles o hipotecas, por lo tanto por ser un instrumento de publicidad con fines de prueba y garantía que protege a los titulares, no debe ser desvirtuada por el poder judicial, ya que al inscribir la propiedad en los registros públicos propicia el tráfico económico, fomentando la formalidad con miras al desarrollo o bien común.

## **VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA**



## **FUENTE PRIMARIA**

Mejía, A. (2017). Entrevista realizada el 07 de Junio.

Campos, A. (2017). Entrevista realizada el 07 de Junio.

Ccusi, J. (2017). Entrevista realizada el 09 de Junio

Cabrera, D. (2017). Entrevista realizada el 13 de Junio.

Ausejo, L. (2017). Entrevista realizada el 13 de Junio.

San Martin, M. (2017). Entrevista realizada el 20 de Junio.

Frías, C. (2017). Entrevista realizada el 20 de Junio.

Vainstein, M. (2017). Entrevista realizada el 21 de Junio.

## **FUENTE SECUNDARIA**

### **BIBLIOGRAFÍAS METODOLÓGICAS**

Azar, G & Silar, M. (2006). *Metodología de la investigación y técnicas para la elaboración de tesis*. Madrid: Hispania.

Cortes, M. e Iglesias, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. México: Universidad Autónoma del Carmen.

Cotrina, P. (2012). *Referencias Estilo APA*. Lima. Universidad Cesar Vallejo.

De Fátima, E. & Agustín, M. (2005). *¿Cómo redactar un informe científico?* )1°. Ed. Lambayeque, Perú: Facultad de Ciencias Histórico Sociales y Educación.

Giraldo, A. & Giraldo, M (1999). *Metodología y Técnica de la Investigación Socio Juridical*. Santafé de Bogotá: LEGIS Editores.

Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.

Huamachumo H. & Rodríguez L. (2015), *Metodología de la investigación en las organizaciones*, 1ra. Edición Perú. Editorial Summit.

Klimovsky, G. (1997). *Desventuras del conocimiento científico*. Argentina: A-Z Editora.

Marroquín, R. (2012). *Matriz operacional de la variable y matriz de consistencia. (Diapositivas)*. Perú: Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle.

Ramos, C. (2014). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Grijley.

Romero, J. (2011). *Pasos de la Investigación Científica*. (1° ed.). Lima: Corporación Grafica Aliaga S.A.C.

Ruiz, R. (2007). *El Método Científico y sus Etapas*. (México). Recuperado de <http://www.aulafacil.com/cursosenviados/metodo-cientifico.pdf>.

Salgado, A. (2007). *Investigación cualitativa: Diseños, evaluación del rigor metodológico y retos*. Lima: Universidad San Martín de Porres.

Sánchez, H.; Reyes, C. (1996). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima: Mantaro.

Salvador, H. (2005). *¿Cómo hacer una tesis?* México: LIMUSA.

Schmelkes, C. (1988). *Manual para la presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación*. Oxford: Oxford University Press.

Sierra, R. (2003). *Tesis doctorales y trabajos de investigación científica*. Madrid.

Zelayarán, M. (2002). *Metodología de la investigación jurídica*. Lima: Ediciones Jurídicas.

## BIBLIOGRAFÍAS TEMÁTICAS

Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil, tomo III, volumen primero*, (8° ed.), Barcelona: Bosch.

Álvarez Caperochipi, J. (2010). *Derecho inmobiliario registral*, (3° ed.) Lima: Jurista Editores.

Amoros, M. (1998). *La teoría de la publicidad registral y su evolución*. Madrid – Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998.

Atilio, A. (1995). *Derecho registral* Astrea ediciones, Buenos Aires.

Carneiro, J. (1988). *Derecho Notarial*, (2° ed), Lima: Editora y Distribuidora EDINAF.

Chico, J & Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho hipotecario*, (4° ed), Madrid Marcial Pons ediciones jurídicas y sociales.

De la Rita, R. (1982), *Esquemas sobre la valoración actual del Derecho Hipotecario*. Revista crítica del Derecho.

Díez-Picazo, L. (1977). *Sistema de Derecho Civil, Volumen III*, (6° ed.), España: Tecnos

Espinoza, J. (2012) *Acto Jurídico Negocial*, (3° ed.) Lima: Rodhas.

García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*. Edición Civitas. Tomo I.

García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*. Edición Civitas. Tomo I.

Gonzales Barrón, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales Barrón, G. (2013). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*, Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales Barrón, G. (2011). *El nuevo derecho registral*, Lima: Ediciones Caballero Bustamante.

Huerta, O & Alca, W. (2011). *Instituciones de Derecho registral e Inmobiliario*, Lima: Soluciones Gráficas.

Jiménez, E. (1944). *Introducción al Derecho Notarial*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

La Cruz, J & Sancho F. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona: Bosch.

Leyva De Leyva, J. (1989). *Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos*, España: Revista Critica de Derecho Inmobiliario.

Manzano, A. & Manzano, M. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Mejorada, M. (2011). *La nueva fe pública registral*. Lima: Dialogo con la Jurisprudencia.

Mendoza Del Maestro, G. (2008) *Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado*, Lima: Gaceta Jurídica.

Moisse, L. (2004). *La publicidad registral*, (4° ed.) Lima: Palestra editores.

Ninamancco, F. (2013). *Podere de representación*. Gaceta Jurídica, Lima.

Oliva, A. (1995). *Retorno a los principios hipotecarios*, Madrid Pons Ediciones Jurídicas.

Roca, R. (1995). *Derecho Hipotecario*. Bosch casa editorial, Barcelona, Tomo I.

Pau, A. (2001). *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad en la publicidad registral*, Madrid CRPME.

Sacco R & Cateriana, R. (2000). *Posseso*, Milán: Giuffre editores.

Soria, M. (2012). *Registros Públicos-los contratos con publicidad*, Lima: Jurista Editores.

Tarazona, F. (2014) *Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil*, Lima: Estudios Críticos sobre el Código Civil Gaceta Jurídica.

Torres Vásquez, A. (2007) *Acto jurídico*, (3° ed.), Lima: IDEMSA.

Villavicencio, M. (2009). *Manual de Derecho Notarial*, Lima: Jurista Editores.



**ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA**

Nombre del estudiante: Henry Jacobo Palomino Mendoza

Facultad/Escuela: Derecho

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION</b>	<b>LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en Virtud de la Fe Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano</b>
<b>Problema General</b>	¿En qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano?
<b>Problema Especifico</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ¿En qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos?</li><li>2. ¿Cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada?</li></ol>
<b>Objetivo General</b>	Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirido en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

<b>Objetivo Específico</b>	<p>Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad inmueble adquirido mediante registros públicos.</p> <p>Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.</p>
<b>Supuesto jurídico General</b>	El oponer la propiedad inmueble que se encuentra inscrito en los registros públicos brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, genera confianza sobre lo registrado por lo mismo facilita su transferencia, fomentando el círculo de la riqueza.
<b>Supuesto jurídico Específico</b>	<p>La fe pública brinda de protección ante aquel que celebra un negocio jurídico ante quien en registros aparece con facultades para celebrarlo, por lo mismo hace que prevalezca su adquisición, otorgándole de seguridad jurídica.</p> <p>Las implicancias de desvirtuar los registros públicos es que genera inseguridad jurídica respecto de los titulares del bien inmueble ya que dificulta los negocios jurídicos por lo tanto impide el tráfico jurídico patrimonial.</p>
<b>Diseño del estudio</b>	Diseño: Teoría fundamentada – Estudio de Casos
<b>Población y muestra</b>	Abogados especialistas en Derecho Civil, notarios, jueces civiles y funcionarios públicos.
<b>Unidades de análisis</b>	<p>Propiedad</p> <p>Seguridad Jurídica</p>
<b>Método de análisis de datos</b>	Entrevistas y análisis de fuente documental

## Anexo 02: Ficha de Validación de Instrumento



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Melgar Apagüeño, María Esther  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: .....

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.								X					
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.								X					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.								X					
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

30

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 18 de mayo del 2017

Melgar Apagüeño, María Esther  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 43999705 Telf: .....



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Israel B. G. V.  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: .....  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: .....

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 18 de Mayo del 2017

[Firma]  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 776211 Telf. 997222193

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Daniel Siguero Kaggos  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Plan de Clase  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Kenia Jacobo Palomino Mendez

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										X			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										X			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										X			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										X			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										X			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										X			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										X			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										X			

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 18 Mayo del 2017



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10297249

Tel.: 943954738

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Santesteban Llontop Pedro Pablo  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Fiscal Hospital Patecari  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Henry Jacobo Palomino Mendors

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										✓			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										✓			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										✓			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										✓			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										✓			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										✓			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										✓			

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 18 Mayo del 2017

  
 PEDRO SANTESTEBAN LLONTOP  
 ABOGADO  
 CAL 17951  
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf.: 983218054  
09 80351

**ANEXO 03: INSTRUMENTO****Guía de Entrevista**

**Título:** LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la FE PÚBLICA como Garantía del Sistema Registral Peruano

**Entrevistado:**

**Cargo:**

**Institución:**

---

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano.

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nombre del Entrevistador  
Henry Palomino Mendoza

.....

Nombre y Firma del Entrevistado

## ANEXO 04: ENTREVISTA 01

## ANEXO: INSTRUMENTO

## Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la FE Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: Abraham Mejía De Melo

Cargo: Procurador Público Adjunto

Institución: MOSMP

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

La adquisición derivativa es la adquisición de la propiedad por existencia de un título o negocio jurídico por un propietario, como la compra-venta, (relación de dependencia)

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

otorga publicidad de lo registrado en registros públicos, por lo tanto, la propiedad se opone a terceros pretendiendo decirse como propietario.



3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

La seguridad jurídica estática alude a la protección del titular del derecho inscrito en el registro de sus vulneraciones de sus derechos por parte de terceros. La seguridad jurídica dinámica alude a la protección del adquirente de su derecho por una presunta eficacia.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Es la confianza del adquirente (tercero) en virtud de lo establecido en el registro.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Sí, porque con la onerosidad se perdona el patrimonio del sujeto adquirente de la propiedad inmueble, supuesto que no se daría si fuera a título gratuito.

6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

Considero que sí, porque siendo un sistema de prescripción lo cual busca ser simple y barato, sería engorroso estar revisando los títulos archivados.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

No habría ninguna repercusión, por cuanto el tracto sucesivo permite una nueva transmisión del registro sea por una compra venta o prescripción.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

Porque hay cierta discrepancia entre el carácter o naturaleza de la prescripción, si esta es declarativa o constitutiva.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

No debe ser declarativo ante las falencias que se encuentra en el registro y la conducta de los sujetos de derecho para vulnerar el mismo registro.

Nombre del Entrevistador

Henry Jacobo Palomino Mendoza

MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES  
Abraham Emilio Mejía De Melc  
Nombre y Firma del Entrevistado

## ANEXO 05: ENTREVISTA 02

## ANEXO: INSTRUMENTO

## Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la FE Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: Dny Lucía campos flores

Cargo: Juez Superior

Institución: C.S.J. L.V.

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

La adquisición a título derivativo, es distinta a la originaria, el caso es el bien pertenece a un dueño o propietario y por lo tanto puede transmitirse la propiedad a favor de un nuevo adquirente.

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

Al inscribir un bien inmueble en los registros públicos, se producen los efectos de publicidad, lo que otorga respecto de terceros y las partes seguridad jurídica, pero no absoluta.

3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

Seguridad estática → Es uno de los elementos de la publicidad registral, protege al titular del derecho pasivo respecto de terceros que pretenden desconocer el derecho.  
Seguridad dinámica → Protege a los terceros en tanto, no acredite su mala fe.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Es aquel que busca proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan los terceros adquirentes, con base en la información de los registros.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Efectivamente, porque no se puede equiparar a aquel que recibe el bien sin desprenderse de lo económico, es un requisito indispensable de la buena fe registral.



6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

No, puesto que al revisar los títulos archivados lo desvirtuaría la fe pública registral, puesto que lo único que haría es entorpecer los negocios jurídicos por los costos que generarían al sacar copias certificadas de lo archivado.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

Lo hace vulnerable puesto que es un organismo del Estado pero que no sería fiable de tal manera que entorpecería las futuras inscripciones de bienes inmuebles en el registro respectivo.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

Las sentencias sobre prescripción se refieren al momento de la posesión por tal son meramente declarativas, puesto que reconocen un derecho que el sujeto ya tenía desde el momento que determinó la posesión.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

*Si, pienso que se debe incorporar en el ordenamiento legal que la formalidad de Ese Pública y inminente inscripción registral sea obligatoria para los casos de transmisión de derechos, bajo sanción de nulidad para evitar la concurrencia de títulos, las Nulidades d. A. T. y los procesos de Otr. de Esa Pública.*

  
Nombre del Entrevistador  
Henry Jacobo Palomino Mendoza

  
Nombre y Firma del Entrevistado

## ANEXO 06: ENTREVISTA 03

## ANEXO: INSTRUMENTO

## Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en Virtud de la Fe Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: *Jaime Causi Alvarez*

Cargo: *Asesor legal*

Institución: *Inmobiliarias RICAUSA EIRL*

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

*Es la adquisición de un bien inmueble que previamente está inscrito en el registro predial. En los registros públicos consta el trazo sucesivo de los bienes, pues se puede verificar quienes son los titulares.*

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

*Están protegidos por el principio de publicidad registral. Este derecho es oponible frente a terceros y a que goza de la fe pública registral prevista en el código civil.*



3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

La primera significa que se pueda oponer el derecho real frente a terceros. Mientras que la segunda garantiza y hace más el tráfico jurídico patrimonial.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Es la que permite la protección del adquirente contenido en lo visto en el registro. Este solo protege al adquirente, mas no al transferente.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Obviamente, se debe amparar lo onerosamente adquirido, sino fuera de tal manera, las operaciones a título gratuito también serían amparadas, lo cual no es acorde a nuestra actualidad.

6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

Si en el extremo que debería ser más diligente al momento de observar lo registrado, pero su punto débil es que hacia más caro las operaciones por cuanto lleváis también un mayor costo.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?


Destrucción su función de lo que se encuentra registrado, se debe y prevalecer el principio de lo inscrito ante lo no inscrito, lo usano que aumenta su valor económico.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

Por el hecho de discrepancias, si las sentencias tienen un efecto declarativo o constitutivo, que así se ve la importancia de contar con el derecho inscrito.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

Si, por cuanto se evitara el uso de documentos privados de fecha cierta que prevalecen sobre las escrituras públicas de propiedad.

  
Nombre del Entrevistador  
Henry Jacobo Palomino Mendoza

  
JAIME CUSI ALVAREZ  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 30750  
Nombre y Firma del Entrevistado

**ANEXO 07: ENTREVISTA 04****ANEXO: INSTRUMENTO****Ficha de Entrevista**

**Título:** LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en Virtud de la FE PÚBLICA COMO GARANTÍA DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

**Entrevistado:** Daniel Cabrera Torres

**Cargo:** Profesor Jurídico

**Institución:** \_\_\_\_\_

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

Es la forma de adquirir la propiedad de un inmueble por quien es titular registral, por lo tanto, tiene facultad de transferirlo a través de una compra venta por ejemplo

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

son el de publicidad y oponibilidad (erga omnes), lo cual determina de conocimiento total ante terceros.

3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

seguridad Estática consiste en oponer el bien en venta ante todos por la inscripción, ya que cualquiera puede saber quien es el propietario mientras que la seguridad dinámica está destinada al tráfico jurídico patrimonial, ayudando a la generación de riqueza.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Es la presunción de la exactitud del registro al momento de realizar un negocio jurídico, de saber que hebre el negocio de quien tiene facultad para transmitirlo.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Porque causa detrimento a lo onerosamente adquirido, causa un estado de daño a la economía de una persona que confía en virtud del registro.



6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

No, ya que no debe establecerse la revisión de títulos archivados, motivo por que lo entorpece, lo hace más difícil y caro.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

Destruye su eficacia que es la de brindar seguridad jurídica estática y dinámica.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

Por que aún hay cierta discrepancia en la doctrina sobre el efecto de la prescripción, aunque considero que tienen un efecto declarativo, ya que se retrotrae al momento de la posesión.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

Si, ya que bajo esta perspectiva se evitaria que los sujetos se queden solo con un contrato privado, y perfeccionen los negocios jurídicos con todas las formalidades que la ley establece con la obligatoriedad de la inscripción.

  
Nombre del Entrevistador  
Henry Jacobo Palomino Mendoza

 MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE PORRES  
  
ABG. DANILO CABRERA TORRES  
GERENTE DE ASESORIA JURÍDICA  
Nombre y Firma del Entrevistado

## ANEXO 08: ENTREVISTA 05

### ANEXO: INSTRUMENTO

#### Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la Fe Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: Luis Asajo Gutierrez

Cargo: Asesor Inmobiliario

Institución: Inmobiliaria

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

Es cuando se adquiere la propiedad como consecuencia de la adquisición de su anterior propietario.

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

- Publicidad de los actos
- Presunción de Veracidad
- Protege a quien adquiere de buena fe
- Legitimación el contenido de la inscripción
- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos



3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

seguridad jurídica estática este destinado a proteger al titular del derecho frente a ataques de terceros que tratan de desconocer su titularidad.  
seguridad dinámica este destinado a proteger a los acreedores que pueden verse sorprendidos con garantías y enajenaciones fraudulentas.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

confianza de lo registrado que es exacto respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo tanto, debe ser negocio jurídico debiendo un derecho quedar protegido.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Por supuesto, nuestro sistema aun no esta preparado para desprenderse de la onerosidad para configurarse la buena fe registral.

6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

No me parece puesto que se agrega más dificultad a los sujetos la revisión de títulos archivados. La misma puede entorpecer los negocios y por cuanto el trabajo económico que dependen de estos.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

Afecta la seguridad jurídica de la publicidad de los actos y contratos prescritos en los registros.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

En mi opinión las sentencias deberían ser constitutivas.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

EN MI OPINION DEBERIA CAMBIAR PORQUE DA MAYOR  
SEGURIDAD JURIDICA PORQUE EL CONTRATO DE COMPRA-  
VENTA SE PERFECCIONARIA CON LA INSCRIPCION EL EL  
REGISTRO Y NO SERIA POTECTATIVA SINO OBLIGATORIA\*  
EL SITEMA ACTUAL DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD  
INHUEBLE SE REDUZA SOLO A MERITO DEL CONTRATO  
SIENDO LA INSCRIPCION SOLO ES DECLARATIVA CUYA  
FINAUIDAD ES DAR PUBLICIDAD Y NO CONSTITUIR EL DERECHO

Nombre del Entrevistador

Henry Jacobo Palomino Mendoza

Nombre y Firma del Entrevistado

## ANEXO 09: ENTREVISTA 06

## ANEXO: INSTRUMENTO

## Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la Fe Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: Melisa San Martín Barrantes

Cargo: Abogado - Asesor Legal

Institución: Inmobiliaria Luvio

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

Diferente a la prescripción es la forma de adquirir la propiedad por quien tiene facultades para otorgarlas, siendo este su titular, goza de las atribuciones inherentes a la propiedad.

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

Efectos de publicidad y tal publicidad es el eje de la oponibilidad. Da a entender a los demás de quien es el titular o propietario de un bien inmueble.

3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

La seguridad estática protege al titular frente a ataques de terceros que pretenden desconocer su titularidad, mientras que la otra brinda protección a terceros quienes adquieren por titular registral.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

La buena fe registral brinda protección ante quien adquiere mediante lo registrado, puesto que se presume ciertos hechos, haciendo que prevalezca ante quien diga tener derecho sobre el mismo inmueble.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

De todas maneras, puesto que causa un perjuicio económico de quien contrata en virtud del registro.



6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

En parte ya que debe haber mas diligencia al momento de adquirir una propiedad pero de revisar los títulos archivados entorpecer la circulación de bienes.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

Destruye su eficacia y por lo que fue creado que es publicar y oponer derechos frente a terceros, por lo que debe prevalecer lo inscrito ante lo que no está inscrito.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

Hay una discrepancia en cuanto los efectos de la prescripción considerando en mi opinión que son netamente declaratorias.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

si se el caso eminentemente de  
transferencias de bienes inmuebles  
como compraventas ayudaría a  
descongestionar al órgano judicial  
ya que no habrían demandas por  
otorgamiento de escritura pública  
por ejemplo.

  
Nombre del Entrevistador  
Henry Palomino Mendoza

  
Nombre y Firma del Entrevistado  
MELISSA SAN MARTIN BRANCANO  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 46856

## ANEXO 10: ENTREVISTA 07

### ANEXO: INSTRUMENTO

#### Ficha de Entrevista

**Título:** LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la FE PÚBLICA COMO GARANTÍA DEL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

**Entrevistado:** Cesar A. Frías yescs

**Cargo:** Asesor Inmobiliario

**Institución:** Abogado Independiente

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

son casos jurídicos que determinan que una cosa se incorpore a un patrimonio como de una propiedad, por lo tanto, la compra venta, se requiere una relación con el propietario precedente, por lo que existe una transmisión.

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

Para la inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo contemplado de 05 años o en su defecto títulos supletorios.



3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

se refiere a la seguridad jurídica registral y se da a través de la seguridad estática y dinámica. La primera es la protección al titular de derechos subjetivos para no ser perjudicado sin su consentimiento. La segunda protege al adquirente de un derecho subjetivo.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Es la presunción de exactitud de lo que se encuentre registrado, por lo cual permite su oponibilidad y no verse perjudicado por causas que no constan en los registros.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Sí, es determinante al momento de la celebración del negocio jurídico, lo cual no se configuraría si fuera a título gratuito.

6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

NO, puesto que demandaría un gasto no previsto la revisión de los títulos archivados, siendo un sistema de inscripción mas no de transcripción.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

se estaría perdiendo la oportunidad que el derecho proporciona a las personas respecto a las conversaciones y respeto de sus derechos en la medida que si fueran violados le serán restablecidos o reparados, sino este escrito podría ser usado sin el consentimiento del titular.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?


Por que hay posición distinta en la doctrina, aún así considero que son declarativas porque se rebute al momento de la posesión y en un proceso deberá resguardarse con una anotación de demanda en los registros respectivos.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

La corte suprema sostiene que la sentencia que declara propietario al poseedor no es declarativa sino constitutiva del derecho, pues a partir de la sentencia firme que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular.



Nombre del Entrevistador  
Henry Jacobo Palomino Mendoza



Nombre y Firma del Entrevistado  
Cesar A. Fariñas Yésou  
Cul. N° 16004

## ANEXO 11: ENTREVISTA 08

### ANEXO: INSTRUMENTO

#### Ficha de Entrevista

Título: LA Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en Virtud de la FE Pública como Garantía del Sistema Registral Peruano

Entrevistado: Marco Varnstein Blanck

Cargo: Notario Público

Institución: Notario

**Objetivo General:** Determinar en qué medida la oponibilidad de la propiedad inmueble adquirida en virtud del registro permite salvaguardar la función del sistema registral peruano

1. ¿En qué consiste la adquisición de la propiedad a título derivativo?

Es la adquisición que se da mediante quien tiene derecho a transferirlo la cual puede ser un contrato de compra venta, lo cual supone un negocio jurídico por lo cual se transfiere la propiedad

2. ¿Cuáles son los efectos que se originan al inscribir la propiedad inmueble en los Registros Públicos?

Registros públicos dota de publicidad a los bienes que se inscriben, esto a su vez es oponible frente a terceros, una publicidad erga omnes.

3. ¿En qué consiste la seguridad jurídica estática y dinámica que ofrece los Registros Públicos?

Son dos tipos de seguridad, una es más importante que la otra. El primero con fines de oponibilidad propia del registro, la segunda facilita el derecho patrimonial.

**Objetivo Específico:** Determinar en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente de la propiedad basándose en la información obtenida en los registros públicos.

4. ¿Qué entiende Ud. por fe pública registral?

Confianza de lo que consta en el registro, se presume cierto a efectos de contratar ante quien aparece con facultades.

5. ¿Considera necesario la onerosidad del negocio jurídico para configurarse la buena fe registral? ¿Por qué?

Por supuesto, de lo contrario no tendrías validez presumir de buena fe, se desnaturaliza e malinterpretas.



6. ¿Considera Ud. apropiado la modificación del artículo 2014 del C.C. en el extremo de la revisión de los títulos archivados? ¿Por qué?

No, en donde cuenta me parece desatendido y no propia a nuestra realidad, el revisar títulos archivados, de los costos de las operaciones.

**Objetivo Específico:** Establecer cuáles son las implicancias que se originan al desvirtuar la función de los registros públicos al no prevalecer la propiedad debidamente registrada.

7. ¿Qué consecuencias se originan al desvirtuar la función del registro al no amparar la propiedad debidamente registrada?

Genera desconfianza por tal, no hay o seguridad de nada registrada una propiedad sino se protege.

8. ¿Por qué motivos considera que se están emitiendo Sentencias contradictorias en nuestro órgano jurisdiccional respecto a prescripción adquisitiva de dominio?

No hay discrepancias sobre la naturaleza jurídica de la prescripción, o mejor dicho hay posiciones distintas. Considero que es declarativo pero por protección debidamente registrada.

9. ¿Considera que nuestro sistema registral debería cambiar de Declarativo a Constitutivo? ¿Por qué?

Puede ser, pero tal vez cuando  
exista mayor cultura registral para  
entender la importancia del registro  
a fin de salvaguardar la  
protección de los sujetos de lo  
anteriormente adquirido.

  
Nombre del Entrevistador  
Henry Palomino Mendoza

  
Nombre y Firma del Entrevistado